

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LES
Institutions de Crédit foncier
ET
LA PROPRIÉTÉ RURALE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE)

Présentée et soutenue le samedi 26 avril 1913, à 3 heures

PAR

Émile BEAUDONNAT

DOCTEUR EN DROIT
(SCIENCES JURIDIQUES)

VÉRIFICATEUR-RÉDACTEUR AU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Président : M. SOUCHON, *Professeur.*
Suffragants { MM. DESCHAMPS, *Professeur.*
TRUCHY, *Professeur.*

« Il en sera de cette institution tutélaire
comme de tous les progrès acquis d'abord
à quelques situations privilégiées, bientôt
le partage de tous. »

LE COMTE DE GERMINY

PARIS

LIBRAIRIE DES SCIENCES POLITIQUES ET SOCIALES

MARCEL RIVIÈRE & C^{ie}

31, rue Jacob et rue Saint-Benoît, 1

1913

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

(2^e MENTION : SCIENCES ÉCONOMIQUES)

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LES
Institutions de Crédit foncier
ET
LA PROPRIÉTÉ RURALE

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(SCIENCES ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE)

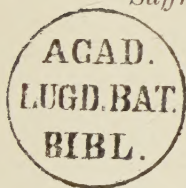
Présentée et soutenue le samedi 26 avril 1913, à 3 heures

PAR

Émile BEAUDONNAT

DOCTEUR EN DROIT
(SCIENCES JURIDIQUES)
VÉRIFICATEUR-RÉDACTEUR AU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Président : M. SOUCHON, *Professeur.*
Suffragants { MM. DESCHAMPS, *Professeur.*
TRUCHY, *Professeur.*



« Il en sera de cette institution tutélaire
comme de tous les progrès acquis d'abord
à quelques situations privilégiées, bientôt
le partage de tous. »

LE COMTE DE GERMINY

PARIS
LIBRAIRIE DES SCIENCES POLITIQUES ET SOCIALES
MARCEL RIVIÈRE & C^{ie}
31, rue Jacob et rue Saint-Benoît, 1

1913

A MES PARENTS

A MES AMIS

A MONSIEUR HIPPOLYTE MOREL

GOUVERNEUR DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41552221_0047

LES
Institutions de Crédit Foncier
ET
LA PROPRIÉTÉ RURALE

INTRODUCTION

L'agriculture européenne subit, depuis de nombreuses années, une crise dont sont victimes tout à la fois les cultivateurs, les propriétaires fonciers et les ouvriers agricoles.

Le malaise se fait particulièrement sentir en France.

Les profits d'exploitation, quoique cependant meilleurs aujourd'hui, ne sont pas encore suffisants ; les petits propriétaires ne trouvant plus une rémunération assez large dans le travail de la terre fuient la campagne ; les ouvriers agricoles, attirés par l'appât d'un salaire soi-disant plus élevé, désertent les champs pour la ville, abandonnent le cultivateur à ses propres forces et laissent à des étrangers Belges, Allemands,

Italiens, Espagnols ou même Polonais le soin de rentrer les moissons ou de faire les vendanges.

Ce sont ces faits que constatait le 18 février dernier, dans son discours d'ouverture de la XXXIV^e session de la Société nationale d'Encouragement à l'agriculture, M. Gomot, ancien ministre.

« Il est impossible, disait-il, de dissimuler le sentiment d'inquiétude qui nous étreint lorsque nous voyons nos campagnes désertées par ceux-là même qui y sont nés et qui devraient continuer la race des travailleurs amis du sol. »

Comment enrayer ce fléau qui, par son extension, peut compromettre l'agriculture et tarir ainsi la source même de la richesse de la nation.

Il faut, croyons-nous, remettre en honneur la culture de la terre ; constituer dans le pays un fort noyau de moyens propriétaires, retenir sur leurs domaines les jeunes gens que l'on envoie dans les villes recevoir l'instruction en leur inculquant une conception plus haute du rôle et de la fonction de propriétaire.

« La solution (du problème foncier), dit très bien M. Flour de Saint-Genis (1), consisterait à constituer un groupe intermédiaire solide et vivace ; l'idéal serait de ramener vers le faire-valoir direct les désœuvrés, les déracinés de la classe moyenne et d'utiliser à l'accroissement de la plus-value territoriale les apti-

1. *La Propriété rurale en France.*

tudes et les ressources qu'ils gaspillent dans les villes. »

Il faut, en outre, faciliter l'accession de la propriété au plus grand nombre possible, ramener dans les campagnes les petits propriétaires en leur permettant d'agrandir leurs terres et de se suffire à eux-mêmes sans être obligés d'aller travailler chez autrui (1).

Il faut, en somme, tout en favorisant la classe sociale que l'on est convenu d'appeler les moyens propriétaires, aider au développement de la petite propriété.

D'ailleurs, ces deux catégories de propriétés qui constituent les facteurs principaux de la prospérité du pays, se confondent en fait très souvent.

« Ce serait commettre une grande erreur, disait

1. C'est dans ce but que fonctionne en Allemagne le Crédit foncier d'acquisition organisé par la loi du 25 juin 1890 ayant pour objet de fractionner les grands domaines et d'en faciliter l'achat aux cultivateurs par le paiement d'une rente annuelle (Rentenbanken). De même, la Roumanie, par une loi du 4 avril 1908, a favorisé l'acquisition de terres aux petits paysans en créant une Caisse Rurale qui fait les avances du prix d'achat dont elle se rembourse au moyen de prêts à long terme. C'est encore pour permettre le développement de la propriété individuelle parmi les classes rurales qu'a été fondée en Russie, en 1882, la Banque foncière des paysans. En France, les lois du 10 avril 1908 et du 26 février 1912 ont encouragé l'établissement de sociétés de crédit immobilier pour l'acquisition de petites propriétés et de maisons à bon marché par le système des prêts à long terme (Cf. *Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales de l'Institut international d'Agriculture*, mars, avril, septembre 1911, octobre 1912).

M. Ruau, au Musée social, le 14 mars 1909 (1) que d'opposer la petite propriété rurale à la propriété moyenne. Le moyen propriétaire, le plus souvent, comme le petit, exploite directement son domaine. Très fréquemment, il ne présente aucune affinité avec le grand propriétaire ; il est sorti des rangs des petits pour devenir moyen propriétaire, mais il ne songe point à passer dans la catégorie des grands terriens. Sa cause est presque toujours celle des humbles ; dans le monde rural il fait bloc avec les petits, il se confond avec eux, sur le terrain économique et social, par une communauté d'intérêt et de tendance. »

Nous pensons enfin qu'il faut chercher à relever les taux des salaires agricoles en intensifiant les systèmes de culture et en les spécialisant.

Donner au cultivateur les moyens de retirer un meilleur produit de la terre, c'est augmenter ses bénéfices et, par conséquent, lui permettre de payer des salaires plus élevés à ses ouvriers.

L'agriculture, aujourd'hui, s'industrialise. Il faut que le cultivateur qui, d'ailleurs, ne demande pas mieux, puisse sortir de l'ornière, suivre le progrès, et, grâce à l'emploi d'engrais chimiques et d'un outillage perfectionné, moderniser la culture et la spécialiser.

1. *Journal officiel* du 16 mars 1909, p. 2715.

Mais tout cela exige beaucoup de capitaux (1).

Or, non seulement le capital nécessaire, soit à l'achat, soit à la transformation des propriétés fait défaut, mais souvent même le paysan n'a pas d'argent pour acheter des semences.

Comment procurer à l'agriculture les capitaux qui lui manquent ?

Par le crédit.

Deux sortes de capitaux sont nécessaires et par conséquent deux catégories différentes de crédit.

Les capitaux à longue échéance ; ce sont ceux destinés à l'amélioration du sol ou à son acquisition et assimilés par lui en sorte qu'il ne peut les restituer que grâce à un accroissement de produit.

Le crédit foncier répond à ce besoin.

Les capitaux à échéance relativement courte, employés à l'achat d'instruments aratoires, de machines perfectionnées, de semences, d'engrais, de bétail, etc. ; ce sont les capitaux circulants employés pour les dépenses courantes d'exploitation et auxquelles le crédit agricole proprement dit est plus spécialement destiné (2).

1. C'est à la pénurie de capitaux qu'il faut attribuer, notamment en Espagne, le fait que les méthodes de l'agriculture sont demeurées très primitives (Cf. *Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales de l'Institut international d'Agriculture* de juillet 1912, p. 113).

2. Le crédit hypothécaire, dispensé sous la forme de comptes

DISTINCTION DU CRÉDIT AGRICOLE
ET DU CRÉDIT FONCIER

Ces deux catégories de crédits ont donc des destinations spéciales ; leur conception économique et juridique est aussi différente.

Le crédit agricole a pour élément essentiel la solvabilité personnelle de l'agriculteur, propriétaire ou fermier ; il repose soit exclusivement sur la confiance qu'inspire l'individu, sur ses qualités morales, soit sur un nantissement mobilier de valeurs, soit sur la mise en gage de produits agricoles.

Le crédit foncier comporte essentiellement une garantie immobilière.

Cette distinction n'est cependant pas universellement admise.

M. Dop (1), dans son projet de réorganisation du crédit foncier confond ces deux catégories de crédit.

C'est une erreur, dit-il, d'admettre qu'il existe une différence entre le crédit foncier et le crédit agricole.

courants, peut, dans une certaine mesure, satisfaire à ce besoin. Ainsi, la nouvelle loi hypothécaire espagnole du 21 avril 1909 autorise la constitution d'hypothèques en garantie de comptes courants pour une période de trois années (*Ibid.*, p 118).

1. La Banque centrale de crédit agricole. Le rôle du Crédit Foncier.

Le crédit est un par lui-même. Ce qui différencie le crédit agricole du crédit foncier, c'est la destination du capital emprunté, c'est l'usage qui en est fait. Le crédit agricole, c'est le crédit aux agriculteurs pour tous les travaux. Il se subdivise en crédit personnel, crédit mobilier et crédit immobilier. D'après M. Dop, ces trois crédits réunis « combinés dans une heureuse harmonie » devraient être dispensés par un seul et même établissement. Ce principe est la base de son projet d'organisation du crédit foncier que nous retrouverons à la fin de cette étude.

Il suffira d'indiquer, pour l'instant, que nous ne saurions accepter cette conception d'un crédit unique.

Le crédit agricole et le crédit hypothécaire diffèrent par leur nature juridique, par leur objet et par leur mode d'action.

Ce qui caractérise le crédit hypothécaire, c'est la mise en gage de la terre. ce sont les formalités juridiques qu'il faut remplir pour opérer cette mise en gage, formalités que la loi a entourées de garanties toutes particulières.

Dans le crédit agricole, c'est la personnalité elle-même de l'emprunteur qui est en jeu. Ainsi que le disait M. Méline à la séance de la Chambre du 17 juin 1897 (1) : « Le crédit personnel, c'est le crédit qui

1. Discussion du projet de loi portant prorogation du privilège de la Banque de France.

repose sur la valeur propre de l'agriculteur, sur ses capacités professionnelles, sur les garanties de toute nature qu'il fournit à celui qui lui prête. C'est là en réalité ce qu'on appelle le crédit agricole. Il ne s'agit en effet ici que du crédit personnel. »

Concluons que le crédit agricole et le crédit foncier, différents dans leur principe et dans leurs applications, doivent être dispensés par des institutions différentes.

Les caractères que nous avons tracés du crédit agricole en font tantôt le crédit réel mobilier, tantôt le crédit personnel proprement dit.

Le crédit réel mobilier n'est pas à la portée de tous les cultivateurs, car il exige la possession de valeurs mobilières ou l'emploi d'établissements perfectionnés pour la mise en gage des récoltes.

L'honneur d'avoir organisé le crédit personnel appartient à deux Allemands, Raiffaisen et Schulze-Delitzsche.

Raiffaisen a créé le crédit rural coopératif pour les cultivateurs ; Schulze-Delitzsche, le crédit urbain coopératif pour les ouvriers, basés tous les deux sur le principe de la responsabilité illimitée et solidaire des associés.

Le crédit personnel a été institué en France par la loi du 5 novembre 1894 qui a fondé des caisses rurales de crédit agricole reposant sur l'idée de mutualité,

complétée par les lois du 31 mars 1899 qui a créé les caisses régionales ayant à leur disposition l'avance de 40 millions de la Banque de France et les lois du 18 juillet 1898 et du 3 mai 1906 sur les warrants agricoles, la seconde réalisant l'établissement du gage mobilier.

A l'initiative privée sont dues les caisses Durand répondant au type des Raiffaisien (1).

Nous avons défini le crédit foncier en disant qu'il comporte une garantie immobilière ; il a pour gage la terre.

L'utilité de ce crédit pour l'agriculture est très discutée.

Bismark disait, en 1868, que l'hypothèque avait été une bénédiction pour la petite propriété de son pays ; Roscher affirme que « l'hypothèque est peut-être la meilleure voie à suivre pour l'accroissement de la fortune des ruraux » (2). Par contre, beaucoup d'autres ne lui reconnaissent que des méfaits et quelques-uns ne vont-ils pas jusqu'à l'accuser d'être la ruine du cultivateur ?

Il faut reconnaître que le prêt hypothécaire tel qu'il est pratiqué dans quelques pays où le taux

1. Sur l'Histoire du crédit agricole en France Cf. *Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales de l'Institut International d'Agriculture* du 31 décembre 1910, p. 221 et 276 et du 30 avril 1911, p. 80).

2. Cités par M. Souchon, *la Propriété paysanne*, p. 131.

d'intérêt atteint facilement le chiffre de 6, 8, 10 o/o, et même plus, justifie cette sévère critique.

En France, bien que le taux minimum soit généralement de 5 o/o, les exigences des créanciers font la charge de l'emprunt très lourde pour le cultivateur.

Aussi, a-t-on reconnu de bonne heure la nécessité de confier le soin de dispenser ce crédit à des institutions spéciales pourvues de privilèges. Entre leurs mains, le crédit hypothécaire est devenu un instrument bienfaisant.

Somme toute, l'hypothèque est un bien dans la plupart des cas, cependant, il ne faut pas nier ses inconvénients. Utilisée par des cultivateurs inhabiles ou désordonnés, elle peut être un danger redoutable. C'est dans ce sens que Wollemborg a pu dire que « le crédit est un couteau à double tranchant; dangereux pour celui qui fait des calculs erronés ou qui, sans prévoyance, gaspille le capital destiné à l'exploitation; bienfaisant pour celui qui sait s'en servir pour des usages productifs »

Le crédit hypothécaire, pour être utile, exige donc chez l'emprunteur des qualités morales; il demande aussi à n'être dispensé que dans certaines limites et sous certaines conditions.

LES CONDITIONS D'UN BON EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

Le taux de l'intérêt doit être aussi modéré que possible et être invariable.

Pour que la restitution du capital soit assurée, l'emprunteur doit offrir au créancier une garantie suffisante : par conséquent, et dans son propre intérêt, il sera nécessaire d'assigner au montant de l'emprunt une limite fixée par la valeur même de l'immeuble donné en garantie.

Les économistes qui en Allemagne, s'occupent plus spécialement d'économie rurale, estiment possible un endettement jusqu'aux deux tiers et même jusqu'aux trois quarts.

Certains auteurs, comme Buchenberger, Konrad, Von der Goltz, prétendent qu'un endettement jusqu'à 100 o/o est, en théorie, réalisable si le débiteur est capable de relever le rendement de sa propriété en conséquence.

En pratique, un prêt effectué dans ces conditions est impossible.

L'emprunt ayant été contracté dans des limites raisonnables, le créancier peut cependant se trouver en danger de perdre le capital. Il existe un moyen

d'assurer le remboursement du capital : c'est l'assurance hypothécaire.

Le prêt doit être à long terme.

La terre, en effet, ne rend pas immédiatement les capitaux qui lui sont confiés. L'agriculteur ne rentrera dans ses avances qu'au bout de cinq ans, de dix ans. Il lui faut donc un crédit d'au moins dix ans. M. Cherbuliez (1) prétend même que la terre ne peut emprunter qu'à fonds perdu.

Le prêt doit être inexigible de la part du créancier, indénouçable comme disent les auteurs allemands qui ont élaboré toute une théorie sur cette matière, mais, par contre, le débiteur doit avoir la faculté de rembourser à volonté.

Le prêt doit être remboursable par annuités comprenant l'intérêt et un amortissement qui éteint la dette dans un délai déterminé. L'amortissement doit être obligatoire. Le prêt par annuités est le seul dont puisse s'accommoder l'agriculture. M. Josseau (2) dit avec juste raison : « L'institution du crédit foncier n'aura rendu tous les services que l'on doit en attendre que le jour où la pratique du prêt à long terme, amortissable par annuités, aura pris définitivement la place du prêt avec capital exigible à court terme. »

1. Enquête sur le crédit foncier.

2. *Traité du crédit foncier*, 3^e éd., p. X.

Enfin, le crédit foncier doit être d'un accès facile au propriétaire. C'est une condition essentielle à son développement (1).

NÉCESSITÉ DES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER

Le crédit hypothécaire est constitué en grande partie par le crédit privé ; et, cependant, ce crédit ne remplit qu'imparfaitement les conditions que nous venons d'indiquer.

En général, les particuliers n'accordent pas à l'emprunteur un délai supérieur à trois ou cinq ans.

L'intérêt qu'ils exigent ne descend guère au-dessous de 5 o/o.

Dans l'Autriche, l'Istrie, la Carniole, la Carinthie, les prêts s'élèvent au taux de 6, 7, 8 o/o, aux États-Unis, 6 o/o, dans la Georgie, la Floride, l'Alabama, le Mississipi, la Louisiane, l'Arkansas, le Texas à 8 et 9 o/o, en Espagne à 20, 25 o/o et même au-delà (2).

De plus, la nature même du contrat hypothécaire

1. Tous ces principes sont à la base du récent projet de loi autrichien sur le dégrèvement hypothécaire (Cf. *Bulletin des institutions économiques et sociales*, mars 1912).

2. Besson, Congrès international de la propriété foncière. Paris, 1900. La nécessité de l'organisation du crédit foncier rural se justifie particulièrement en Espagne (V. *les Problèmes du crédit rural en Espagne* dans le *Bulletin des institutions économiques et sociales* de juillet 1912, p. 118).

en rend difficile l'emploi par des particuliers. Le prêteur devra s'assurer que son hypothèque a la priorité de rang. Il devra surveiller son gage et prendre garde que sa dépréciation ne vienne compromettre le recouvrement de la créance.

Les particuliers prêteurs ne peuvent, en outre, consentir des prêts à long terme. Ces prêts exigent des organisations puissantes, capables de recruter des capitaux considérables.

Ce rôle d'intermédiaire entre capitalistes et emprunteurs est dévolu aux sociétés de crédit foncier.

Grâce à elles, les capitalistes n'auront plus à s'occuper de vérifier les garanties offertes en échange de leurs créances. La société le fait à leur place. En cas d'insolvabilité du débiteur, ils n'auront pas non plus le souci de réaliser leur gage. C'est encore la société qui se charge de ce soin. Avec cette organisation, le capitaliste-prêteur a l'avantage de pouvoir rentrer à volonté dans ses fonds sans attendre le délai de remboursement ; par le moyen de titres négociables que les sociétés de crédit foncier émettent en représentation de leurs prêts hypothécaires, le capitaliste n'a qu'à vendre son titre à la Bourse pour retrouver son capital.

Les avantages retirés par l'emprunteur sont tout aussi importants. Le capitaliste, connaissant la sécurité de son placement, prête ses fonds aux meilleurs

conditions possibles. Il est donc facile à la société, de n'exiger de l'emprunteur qu'un intérêt relativement minime. Avec le système de l'annuité, l'emprunteur n'a pas à se préoccuper de l'échéance de sa dette qui s'amortit progressivement.

LES DIVERSES FORMES D'INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER

Les sociétés qui empruntent des capitaux pour les prêter à leur tour prennent le nom de Banques Hypothécaires quand elles sont constituées sous la forme de sociétés commerciales par actions.

Il existe un autre type de sociétés fondées en Prusse il y a plus d'un siècle et basées sur le principe de la mutualité ; ce sont des associations de propriétaires mettant leur crédit en commun, unis par le lien de la solidarité. Ces associations portent le nom de *Landschaften* (1).

Nous trouvons aussi en Allemagne une troisième catégorie de sociétés de crédit foncier, ce sont les Banques d'État, fondées et garanties par un État, une

1. *Les Coopératives de crédit foncier. Landschaften* (Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales, 30 septembre 1910).

province ou une commune et parmi lesquelles nous retiendrons spécialement les *Landeskreditkassen*.

L'Allemagne possède ces trois groupes d'institutions de crédit foncier ; mais ce ne sont pas les seuls établissements pratiquant, dans ce pays, le prêt hypothécaire. Les caisses d'épargne, notamment, emploient une grande partie de leurs fonds dans cette sorte de placements (1). Nous ne les classerons pas cependant parmi les établissements de crédit pour la raison que le principe de ces caisses est moins de faire des prêts que de placer le plus avantageusement possible les fonds qu'elles recueillent.

L'Autriche-Hongrie a les mêmes institutions de crédit foncier que l'Allemagne. On y compte 1 institution d'association libre de propriétaires, 12 banques d'État, 16 sociétés par actions, 3 associations d'emprunteurs et 14 caisses d'épargne (2).

En Italie, le crédit foncier est dispensé par 5 sociétés qui sont, non pas des sociétés de capitalistes, mais des fondations ayant un capital propre. Ce sont les Œuvres Pies, les Monts des Paschi, les Caisses d'épargne de Milan et de Bologne. Il faut y ajouter une société par actions : l'Institut italien.

1. *Comment les caisses d'épargne prussiennes emploient leurs capitaux* (Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales, mars 1912, p. 142).

2. *Le Crédit hypothécaire en Autriche* (Ibid., avril 1912, p. 169).

Il ne s'est pas fondé de mutualités d'emprunteurs en Italie.

En Russie, il existe des associations d'emprunteurs, des banques privilégiées, des sociétés par actions et des sociétés municipales de crédit. Nous y comptons en tout 41 institutions de crédit foncier (1).

Au Danemark, au contraire, on rencontre presque exclusivement des sociétés d'emprunteurs. Il y a 20 associations d'emprunteurs, 2 sociétés par actions, 1 société de crédit communal (2).

En France, une seule société par actions est autorisée à faire du crédit hypothécaire : c'est le Crédit Foncier de France.

Il y avait en Europe, en 1900, comme faisant du crédit hypothécaire : 62 mutualités d'emprunteurs, 117 sociétés par actions, 43 Banque d'État, 22 caisses d'épargne.

CRITIQUES FORMULÉES CONTRE LES INSTITUTIONS DE CRÉDIT FONCIER

Malgré les services incontestables que rend ce vaste réseau d'établissements, il n'a pu échapper à plusieurs critiques.

-
1. *Le Crédit foncier rural en Russie (Ibid., septembre 1911).*
 2. *Pour l'organisation du crédit foncier rural au Danemark (Ibid., avril et août 1911).*

On leur reproche surtout (1) de n'avoir consacré qu'une part fort restreinte de leur crédit à la propriété rurale.

La critique vise notamment les sociétés constituées sous la forme par actions auxquelles on reproche d'exploiter le crédit foncier à leur profit et de ne songer qu'aux bénéfices de leurs actionnaires au détriment des opérations de crédit foncier rural.

Nous verrons, au cours de cette étude, ce qu'il faut penser de cette assertion.

Mais c'est surtout contre notre grande institution française de crédit foncier que les critiques les plus vives ont été dirigées.

Nous n'avons pas l'intention d'analyser ici les livres, revues, journaux, articles divers qui ont été conçus plus dans un intérêt de polémique que dans un esprit véritablement scientifique.

Nous nous en tiendrons seulement aux critiques d'ordre général.

Ce que l'on reproche au Crédit Foncier de France, c'est notamment de n'avoir pas rempli son rôle vis-à-vis de la propriété rurale pour les besoins de laquelle, dit-on, il a été institué, d'avoir porté principalement tous ses efforts sur les prêts à la propriété urbaine et de ne travailler que lentement à la transformation de la dette hypothécaire.

1. Besson, Congrès international de la propriété foncière.

Les faits et les chiffres répondent d'eux-mêmes à ces reproches : c'est ce que nous aurons à faire constater au cours de ce travail.

OBJET DE LA THÈSE

De cet exposé préliminaire il résulte que l'agriculture moderne a besoin de capitaux ; que le crédit hypothécaire qui les lui procure dans une large mesure est dispensé par différents établissements qui répondent soit au type coopératif, soit à celui de banques subventionnées par un État, une province ou une commune, soit enfin à la forme commerciale de sociétés par actions.

La première de ces catégories d'institutions, basée sur l'idée de mutualité, a été représentée comme le type le plus parfait, le plus capable de fournir le crédit dans les meilleures conditions possibles.

« Les institutions de crédit foncier, disait M. Besson au Congrès international de la propriété foncière, en 1900, ne tiendront leurs brillantes promesses, elles n'approcheront du but qui est leur raison d'être qu'à la condition de s'orienter de plus en plus vers le principe de coopération et de mutualité dont les *Landschaften* allemandes nous offrent une si instructive application. »

Et M. Blondel dans son livre si documenté, *les Populations rurales de l'Allemagne*, écrit à la page 273 : « Que relativement aux pays voisins, l'Allemagne a un crédit foncier plus abondant et moins cher et que tout l'honneur en revient aux *Landschaften*, à ces associations coopératives de crédit rural hypothécaire qui, fondées en des temps critiques mais suffisamment indépendantes pour se modifier suivant les circonstances, sont devenues un instrument économique de distribution du crédit. »

Nous voulons examiner à la lumière des faits si les *Landschaften* méritent d'être citées comme les modèles des Institutions de crédit foncier ; constater les résultats du système allemand et indiquer ce que l'on peut espérer de l'organisation française du crédit foncier.

Pour rendre leur rapprochement plus facile, nous avons groupé les trois formes d'institutions de crédit foncier sous deux chefs principaux correspondant au double but que doit poursuivre tout crédit hypothécaire : le bon marché des prêts et le dégrèvement de propriété rurale.

Ensuite nous avons rassemblé toutes les observations susceptibles de permettre de porter un jugement sur l'une des deux formes suivantes : Société par actions, associations d'emprunteurs.

Enfin, nous avons fait ressortir l'action exercée par le Crédit Foncier de France et recherché les moyens de la développer.

Cette étude est divisée en 7 chapitres traitant successivement de l'histoire des sociétés, du taux de l'intérêt des obligations et du taux de l'intérêt des prêts, du dégrèvement de la propriété rurale par l'amortissement, de la limite des prêts, des estimations, du résultat des systèmes allemand et français, des projets d'organisation du crédit foncier en France, des réformes.

Ces pages ont été rédigées avec impartialité. Que l'on y reconnaisse un effort consciencieux, c'est toute la récompense que nous ambitionnons.

Pour compléter l'exposé contenu dans cette introduction des différentes institutions agricoles, nous devons signaler l'utilisation faite, soit en France, soit à l'étranger, des organes du crédit agricole pour dispenser à la petite propriété rurale le crédit individuel à long terme au moyen de l'hypothèque.

En France, la loi du 19 mars 1910 accorde, dans ce but, des avances aux sociétés de crédit immobilier créées par la loi du 10 avril 1908. Ces caisses consentent des prêts d'un maximum de 8.000 francs pour quinze ans à un taux minime. Les prêts ont lieu au moyen d'ouvertures de crédit avec affectation hypothécaire.

En Belgique, les organes du crédit agricole sont

utilisés pour réaliser des prêts hypothécaires en faveur de la propriété paysanne.

La section de crédit foncier de la Ligue des Paysans émet des obligations foncières à 3,25 o/o. Les prêts sont faits, soit par l'organe des caisses Raiffaisen, soit directement par la Caisse centrale de crédit agricole de Louvain. La durée des prêts est de vingt neuf ans et le taux de 3,75 o/o (Cf. *Bulletin des Institutions économiques et sociales*, décembre 1910 et 1912).

CHAPITRE PREMIER

Historique. — Les Institutions de crédit foncier
et la propriété rurale

LES LANDSCHAFTEN

C'est sous la forme coopérative que le crédit foncier a pris naissance en Allemagne il y a près d'un siècle et demi.

La guerre de sept ans qui mit aux mains la Prusse et l'Autriche au xviii^e siècle avait pour enjeu la conquête de la Silésie.

Cette province resta définitivement à la Prusse, mais ruinée par la guerre, si bien que les propriétaires obérés se trouvèrent dans l'impossibilité de payer leurs dettes.

Dans le but d'améliorer leur situation, le roi de Prusse, Frédéric II, prorogea d'abord l'échéance des dettes de trois ans, puis il s'occupa de restaurer le

crédit. Sur les conseils d'un négociant de Berlin, nommé Bühring, il groupa tous les propriétaires nobles de la Silésie en une association qui devait permettre d'obtenir le crédit dans les meilleures conditions possibles ; pour être plus sûr d'en perpétuer l'existence, il la rendit obligatoire.

Il faut remarquer que Frédéric II n'eût en vue que les propriétaires nobles.

L'association était basée sur le principe de la solidarité. Toutes les propriétés garantissaient solidairement les emprunts contractés par les membres de l'association.

Cette association, qui réunissait la presque totalité des grandes propriétés de la province, en prit le nom : on l'appela *Landschaft*.

Il se forma dans chaque province de la Prusse des associations analogues.

Cinq grandes associations de propriétaires furent ainsi créées de 1750 à 1788. Ce sont : la *Schlesische Landschaft*, à Breslau (1770) ; le *Kur und Neumarkisches Ritterschaftliches Kreditinstitut*, à Berlin (1777) ; la *Pommersche Landschaft*, à Stettin (1781) ; la *Westpreussische Landschaft* à Marienwerder (1787) ; la *Ostpreussische Landschaft* à Königsberg (1788). Elles sont désignées sous le nom d'anciennes associations (*Alten Landschaften*).

Dans les années suivantes, d'autres *Landschaften*

furent fondées dans le Hanovre, la Saxe, le Grand-Duché de Mecklembourg, etc.

Établies uniquement dans l'intérêt des propriétaires nobles, les *Landschaften* n'admirent point les paysans. Cette exclusion de la petite propriété rurale devait produire des mécontentements. Dès le XVIII^e siècle, les paysans firent entendre leurs plaintes et demandèrent à participer aux bienfaits de ces institutions.

La Landschaft de la Prusse Orientale fut la première qui consentit à admettre les propriétés d'une valeur d'au moins 1 000 thalers. Les autres Landschaften refusèrent ; mais le mouvement en faveur de la participation de la propriété paysanne au crédit des Landschaften s'accrut avec les années.

En 1826, les Associations de Brême et de Verden admirent les biens des paysans d'une valeur de 5.000 thalers ; en 1830, la Société de crédit de Calenberg accepta ces mêmes biens pour une valeur de 6.000 thalers. En 1847, la Landschaft de la Prusse Orientale reçut les paysans comme associés. Deux années plus tard, la Landschaft de Silésie consentit à leur faire des prêts.

Devant la résistance des autres Landschaften, les paysans créèrent de nouveaux organes de crédit dans leurs provinces respectives. C'est ainsi que tour à tour furent organisées la *Nouvelle Landschaft de la Prusse Occidentale*, la *Nouvelle Landschaft de Pomé-*

ranie (1871); la *Nouvelle Landschaft des Marches* (1869). Ce ne fut pas seulement dans les provinces où existaient déjà de vieilles *Landschaften* que s'établirent ces nouvelles associations; il en fut créé aussi dans les autres provinces : telles la *Landschaft de la province de Saxe* (1861); la *Landschaft de la province de Westphalie* (1877); celle du *Schleswig-Holstein* (1882).

Six de ces nouvelles *Landschaften* ont rejeté le système de solidarité qui caractérise les vieilles *Landschaften*; elles se contentent souvent de la garantie hypothécaire fournie par l'emprunteur. Ces associations parent aux pertes par un fonds de garantie constitué par une annuité un peu plus élevée et par un droit d'entrée.

A la différence des anciennes qui englobaient toutes les propriétés obligatoirement, ne fussent-elles même pas grevées de dettes, les nouvelles *Landschaften* sont volontaires.

LES BANQUES D'ÉTAT

Dès l'année 1820, les *Landschaften* eurent à faire face aux difficultés de la crise agricole. Les nobles, très éprouvés, dans l'impossibilité de tenir leurs engagements, ne purent payer leurs annuités. Les *Landschaften*, obligées de recourir contre eux à l'expro-

priation forcée, subirent des pertes sensibles et durent raréfier leurs prêts. Ce resserrement de crédit fut nuisible aux Landschaften. Le gouvernement intervint en Silésie et fonda, à côté de la Landschaft, devenue insuffisante, un établissement de crédit foncier d'État. Les biens des paysans étaient grevés à cette époque vis-à-vis des biens nobles d'une foule de charges féodales. C'est dans le but de leur procurer l'argent nécessaire au rachat de ces servitudes que des États, des provinces ou des communes créèrent, sous leur garantie, des banques spéciales, appelées *Landeskreditkassen*. C'est surtout dans les petits États du centre (Thuringe et pays Rhénans), où dominait la moyenne et la petite propriété, qu'ont été fondées les *Landeskreditkassen*.

Elles sont actuellement au nombre de 16 ;

1° Le Herzogliche Leihhausanstalt de Brunswick (1765) ;

2° La Herzoglich Sachsische Landesbank de Altenburg (1792) ;

3° La Landeskreditkasse de Cassel (1832) ;

4° La Nassauische Landesbank de Nassau à Wiesbaden (1840) ;

5° La Hannoversche Landeskreditanstalt de Hanovre à Hanovre (1840) ;

6° La Landstandische Bank des Königl. sachs

Markgraftums Oberlausitz de la Haute-Lusace, à Bautzen (1844);

7° La Landeskreditanstalt im Herzogtum Meiningen à Meiningen (1849);

8° La Landesbank der Provinz Westfalen, à Munster (1850);

9° La Landeskreditanstalt im Herzogtum Gotha à Gotha (1854);

10° La Landeskreditkasse im Fürstentum Schwarzburg-Rudolstadt à Rudolstadt (1855);

11° La Landeskreditkasse des Grossherzogtums Sachsen-Weimar à Weimar (1870);

12° Le Staatliche Kreditanstalt des Herzogtums Oldenburg à Oldenbourg (1883);

13° La Fürstliche Landeskreditkasse de Schwarzburg-Sondershausen à Sondershausen (1884);

14° La Landesbank der Rheinprovinz à Dusseldorf (1888);

15° La Hessische Landeshypothekenbank du Grand-Duché de Hesse-Darmstadt à Darmstadt ;

16° Le Shar und Leihkasse für die Hohenzollernschen Lande à Sigmaringen.

Au point de vue du crédit foncier rural, les Landeskreditkassen sont très intéressantes, car elles se sont préoccupées tout particulièrement de mettre leur crédit à la portée des paysans et ont fait de grands efforts pour chercher à pénétrer dans les campagnes.

C'est ainsi que les établissements de Sondershausen et de Rudolstadt se servent des autorités locales et des municipalités comme intermédiaires. Ces autorités examinent les demandes d'emprunt et les transmettent au Landrat (sous-préfet) pour un second examen. Ce dernier les fait parvenir à la Landeskreditkasse. Le montant du prêt est versé au siège de la Landeskreditkasse où le débiteur paie en outre les intérêts et les annuités d'amortissement.

D'autres établissements prennent contact avec les populations rurales par des moyens différents.

Les banques d'Oldenbourg, de Cassel et de Weimar se servent des percepteurs pour recevoir les demandes d'emprunt. Ceux-ci paient le montant des prêts et perçoivent aussi les intérêts et les annuités.

Certains établissements ont préféré le système des agences. Ils ont dans les campagnes de nombreux représentants. Ce sont les caisses de Brunswick, de Wiesbaden, de Gotha et de Dusseldorf.

Ces agences ont pour fonctions de transmettre les demandes de prêt, d'en payer le montant, d'effectuer le recouvrement des annuités et de surveiller la situation des emprunteurs.

Les progrès remarquables de la banque de Dusseldorf sont à citer. L'établissement des agences n'y date que de 1901 ; en 1903 il y avait déjà 90 agences.

Les Landeskreditkassen de Wiesbaden et de Gotha

ont placé des agences dans presque toutes les localités (1).

LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS

LES BANQUES HYPOTHÉCAIRES ALLEMANDES

Les Banques Hypothécaires ont été fondées en Allemagne au commencement de la crise agricole, alors que le besoin de crédit se faisait particulièrement sentir. Elles sont donc de date récente.

Les premières sociétés d'actionnaires, la *Pommersche ritterschaftliche Privatbank* et la *Bayerische Hypotheken und Wechselbank* ont été créées en 1824 et en 1834.

1. Dans le Grand-Duché de Hesse l'État a renoncé à satisfaire le crédit foncier rural au moyen d'une Landeskreditkasse. Il a institué, dans ce but, une Banque Hypothécaire privée, constituée sous la forme par actions et qui participe de la Banque d'État en ce sens qu'une partie des actions est entre les mains de l'État et qu'un commissaire d'État est préposé à la surveillance de la Banque. Nous nous trouvons donc en présence d'un système qui se rapproche par quelques côtés du Crédit Foncier de France. Cette banque est très décentralisée. Les demandes d'emprunt sont adressées aux maires et aux tribunaux locaux qui procèdent aussi aux estimations. C'est surtout la petite propriété qui profite du crédit de cette institution puisque la moyenne des emprunts a été de 1903 à 1911 de 8.194 marks (*Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales*, septembre 1912).

La *Bayerische Hypotheken und Wechselbank* avait le privilège exclusif d'émettre des billets de banque en Bavière sous la condition d'employer les $\frac{3}{5}$ de son capital en opérations hypothécaires.

De 1834 à 1860 furent fondées seulement quatre banques privées: la *Bayerische Hypotheken und Wechselbank* à Munich (1834); l'*Allgemeine Deutsche Kreditanstalt* à Leipzig (1856); l'*Anhalt Dessauische Landesbank*, à Dessau (1846), et la *Sächsische Hypotheken Versickerungs Gesellschaft* à Dresde (1859).

Mais c'est surtout après l'apparition du décret du 28 février 1852, instituant des sociétés de crédit foncier en France que, par imitation, furent créées, en Allemagne, des Banques Hypothécaires.

Ce décret avait eu un grand retentissement. Les statuts du Crédit Foncier de France servirent de modèle à des sociétés similaires qui s'établirent un peu partout à cette époque en Europe.

De 1856, date de la création de l'*Allgemeine Deutsche Kreditanstalt*, à Leipzig, jusqu'en 1870, il s'est fondé en Allemagne seize banques hypothécaires.

Ces établissements étaient destinés à faire face à des exigences nouvelles. C'est, en effet, l'époque où commence l'essor industriel de l'Allemagne. Les centres urbains prennent plus d'importance; les villes demandent du crédit pour s'étendre. Les *Landschaften* ne répondent pas à ce besoin. Leur

insuffisance avait été constatée à la suite d'une enquête à laquelle procéda en 1861 le Landes Œkonomie Kollegium. Le Dr Engel, président du Preussische Statistische-Bureau avait reconnu leur infériorité. Il préfère aux Landschaften les sociétés à type commercial du genre du Crédit Foncier de France qu'il cite comme modèle. C'est grâce à son active propagande que les Banques Hypothécaires se sont développées.

De 1870 à 1875, vingt-six de ces établissements ont été créés; mais c'est surtout depuis 1871 que les Banques Hypothécaires se sont multipliées. En 1890, il y en avait 30, en 1899, 40.

Les Banques Hypothécaires ont spécialement étendu leur influence dans le sud de l'Allemagne, dans les pays de moyenne propriété, Bavière et Grand-Duché de Bade. On peut dire qu'elles sont les seules à dispenser le crédit en Bavière, dans le Wurtemberg et dans le Grand Duché de Bade.

Si les Banques Hypothécaires prêtent surtout à la propriété urbaine, il n'en est pas moins vrai qu'elles ont rendu de grands services à la propriété rurale, parce que, sociétés commerciales, la souplesse de leur organisation leur a permis de se plier plus facilement aux exigences des propriétaires. Plusieurs d'entre elles se sont consacrées avec succès, dans l'Allemagne

du Sud, au crédit foncier rural en même temps qu'au crédit foncier urbain.

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Avant la création de ce grand établissement il y avait eu des tentatives pour instaurer en France le crédit foncier ; elles ne furent pas heureuses. La Banque territoriale de l'an VII, la Banque immobilière, la Banque de mobilisation, la Banque nationale de la dette foncière s'écroulèrent dès leur apparition même.

Dès 1839, Wolowski, dans un mémoire lu à l'Académie des sciences morales et politiques, réclamait l'établissement d'un crédit foncier en France. Il est curieux de constater l'insuccès qu'eût à cette époque l'idée de Wolowski dont le projet fut qualifié de « conception de professeur » et d'utopie. Thiers, que l'on est assez étonné de rencontrer parmi ses détracteurs, le déclarait contraire à nos mœurs.

Ce n'est pas cependant que la nécessité du crédit foncier ne se fit vivement sentir en France à cette époque. La propriété foncière était littéralement écrasée par la dette hypothécaire.

L'enquête ouverte en 1850 (1) démontra que l'inté-

1. *Le Moniteur universel*, 1^{er} mars 1852.

rêt des prêts hypothécaires était alors en moyenne de 8 o/o, situation grave que Léon Faucher dénonçait en ces termes à l'Assemblée nationale. « Si vous ne procurez pas à l'agriculture des capitaux à un prix modéré, la propriété foncière marchera infailliblement à la banqueroute. » Seules les institutions de crédit foncier étaient en état de répondre à ces nécessités. C'est ce que comprit le prince Louis Bonaparte, président de la République française qui, par le décret du 28 février 1852 institua en France les sociétés de crédit foncier.

Ce décret répondait aux vœux des populations rurales qui, par l'organe de leurs conseils généraux consultés avaient donné un avis favorable. C'est donc avec quelque vérité que l'on a pu écrire (1) que Napoléon « élu par les paysans voulait s'appuyer sur eux » et s'empessa de décréter le 28 février 1852 la création de « sociétés de crédit foncier » pour montrer sa préoccupation pour la classe rurale.

D'après *le Moniteur Universel, Journal officiel de la République française* du 1^{er} mars 1852, qui explique ce décret, la dette hypothécaire inscrite était évaluée à cette époque à 14 milliards qui se réduisaient à 8 milliards si l'on défalquait les hypothèques éteintes, conditionnelles, légales ou judiciaires. Elle s'accrois-

1. *La Vie financière*, n° du 30 août 1906.

sait annuellement de 600 millions. Cette dette supportait un intérêt de 640 millions. Le Crédit foncier devait éteindre la dette après quarante ans et diminuer l'intérêt de 2 o/o, soit de 160 millions.

C'était beaucoup demander d'une institution qui, en Allemagne, avait mis plus d'un siècle à se fonder. On se faisait illusion en escomptant le dégrèvement de la propriété foncière en quarante ans. L'espérance était plus réalisable en ce qui concerne la réduction de l'intérêt. De ce chef, la propriété a fait, grâce au Crédit foncier, un progrès appréciable.

Le décret de 1852 visait aussi bien les sociétés d'emprunteurs que de prêteurs.

Dans la circulaire du 15 avril 1852 qu'il adressait aux préfets, le Ministre de l'Intérieur s'exprimait ainsi : « Dans la pensée du législateur toutes les sociétés, quelles qu'elles soient, peuvent se ramener à deux types : ou bien elles fonctionnent dans l'intérêt exclusif des emprunteurs, sans retenir aucun bénéfice pour elles-mêmes, ce sont des sociétés d'emprunteurs ; ou bien constituées par des actionnaires, elles font un bénéfice sur les opérations, ce sont les sociétés de prêteurs. Mais en les caractérisant à ce double point de vue, le législateur n'a entendu repousser aucune combinaison, pourvu qu'elle soit en harmonie avec les bases fondamentales fixées par le décret. »

Sous l'empire du décret de 1852 aucune association

d'emprunteurs ne s'est fondée. Par contre, cette même année, trois sociétés de prêteurs furent créées :

1° La Banque foncière de Paris, opérant dans le ressort de la Cour d'appel de Paris ;

2° La Société du Crédit foncier de Marseille, prêtant dans le ressort de la Cour d'appel d'Aix ;

3° La Société du Crédit foncier de Nevers pour la Nièvre, le Cher et l'Allier.

Mais l'idée d'une association unique faisait des progrès dans tout le pays. Cette idée, fortement soutenue par M. Wolowski, fut réalisée par le décret du 10 décembre 1852 qui étendit à tous les départements où il n'existait pas encore de sociétés de crédit foncier le privilège de la Banque foncière qui prit le nom de Crédit Foncier de France.

CHAPITRE II

Comment les Institutions de crédit foncier se procurent les fonds nécessaires à leurs prêts. — Les lettres de gage. — Le taux d'intérêt des lettres de gage et le taux d'intérêt des prêts.

L'une des conditions essentielles du crédit à la propriété rurale est la modicité du taux de l'intérêt.

Comment les Institutions de crédit foncier remplissent-elles cette condition ? Tel est l'objet de ce chapitre.

Les sociétés de crédit foncier se procurent les fonds qu'elles prêtent au moyen de l'émission d'obligations appelées lettres de gage.

C'est un privilège qui permet à ces sociétés de réaliser leurs prêts dans des conditions impossibles aux particuliers.

En effet, dans le prêt hypothécaire ordinaire l'emprunteur s'engage dans un acte que l'on nomme « obligation » à payer au prêteur un intérêt déterminé et à lui rembourser le capital à l'échéance fixée. Cet acte,

dont la grosse reste entre les mains du prêteur, ne se plie que difficilement aux nécessités de la circulation.

Si le prêteur désire rentrer dans son capital avant l'échéance, il est obligé de se soumettre à des formalités coûteuses pour transporter sa créance à un tiers qui le remboursera. De plus, le prêteur ne peut diviser sa créance et la céder en parties.

Avec les lettres de gage que les sociétés de crédit foncier sont autorisées à émettre, tous ces inconvénients disparaissent.

Le titre de créance devient transmissible, il est négociable en Bourse et peut circuler de main en main. Il donne un droit au remboursement, non seulement au prêteur, mais à tout autre titulaire antérieur du titre et, en même temps, à des intérêts. Quelquefois même, comme nous le verrons pour le Crédit Foncier de France, s'y joint un droit à un gain qu'on appelle lot.

Ces lettres de gage ne portent pas spécialement sur tel ou tel immeuble déterminé, mais ont pour garantie la masse des biens des emprunteurs en sorte que tous les porteurs de lettres de gage ont une garantie collective sur l'ensemble des biens hypothéqués.

Les lettres de gage sont généralement émises pour une valeur équivalente à celle des prêts.

Il y a une relation entre le taux d'intérêt des lettres de gage et le taux d'intérêt des prêts; celui-ci doit être aussi peu élevé que le permettent le cours des

lettres de gage pour lesquelles les sociétés doivent payer un intérêt et les frais d'administration.

Seules, dit-on, les associations peuvent satisfaire à ce principe et donner le crédit hypothécaire au meilleur marché possible parce qu'elles se contentent de maintenir entre le taux des intérêts payés par les emprunteurs et le taux des intérêts produits par les lettres de gage une différence nécessaire, mais minime, tandis que les sociétés par actions cherchent en outre à réaliser un bénéfice.

Que les sociétés par actions recherchent des bénéfices, on ne peut le nier, puisque c'est leur raison d'être.

Nous verrons cependant que le crédit de cette catégorie d'établissements est très recherché par la clientèle rurale.

Généralement, et sans que ce soit un principe absolu, le taux des prêts est sensiblement supérieur de 10/o à celui des lettres de gage.

Nous allons exposer le système des emprunts des sociétés de crédit foncier et rechercher le taux de l'intérêt des lettres de gage pour en dégager le taux de l'intérêt des prêts.

LES ASSOCIATIONS D'EMPRUNTEURS

Les *Landschaften* émettent des obligations foncières ou lettres de gage (*Pfundbriefe*) garanties ordinairement par l'ensemble des biens des membres de la *Landschaft*. Elles ne les émettent pas en bloc, comme cela se pratique dans les Banques Hypothécaires allemandes et au Crédit Foncier de France, mais seulement au fur et à mesure des prêts qu'elles consentent.

A l'origine, et jusqu'en 1850, chaque lettre de gage portait le nom du bien pour lequel elle avait été émise et que garantissait une hypothèque. Sur ce bien, le porteur de la lettre de gage avait hypothèque et la *Landschaft* une hypothèque légale et privilégiée.

L'emprunteur était débiteur personnel de la *Landschaft*. Le porteur de la lettre de gage qui ne recevait pas le paiement de ses coupons de la *Landschaft* pouvait poursuivre l'expropriation du gage.

Depuis 1850, les *Landschaften* ont substitué aux obligations avec spécialisation du gage des obligations foncières sans affectation hypothécaire spéciale. Ces obligations forment des séries A, B, C, D et sont émises aux taux de 3, 3 1/2 et 4 o/o.

Elles sont remises à l'emprunteur à leur valeur

nominale. Cependant, la Landschaft se réserve de décider si au lieu de la lettre de gage ce sera la somme en représentant la valeur après vente du titre qui sera versée à l'emprunteur.

L'emprunteur doit accepter le prêt à la valeur nominale de la lettre de gage.

L'intérêt à payer varie avec le genre d'obligations que l'emprunteur a demandé et il sera d'autant plus élevé que le taux de l'obligation sera lui-même plus haut.

Le prêt n'a donc pas lieu en argent. Ce système a l'avantage de permettre à l'établissement de ne pas changer ses conditions quelles que soient les circonstances.

L'emprunteur négocie les obligations qui lui sont remises.

Il faut remarquer que l'emprunteur n'a pas toujours avantage à choisir la forme de prêt dont l'intérêt est le moins élevé, car il n'est pas sûr, s'il a pris des obligations à 3 0/0, de pouvoir les négocier au pair, comme il en aura la presque certitude pour les obligations à 3 1/2 ou 4 0/0.

Aussi, les Landschaften, lorsque l'emprunteur a fait choix d'obligations qui sont cotées au-dessous du pair, lui accordent-elles un prêt complémentaire équivalent à la différence entre la valeur nominale de l'obligation et le prix auquel l'emprunteur a pu la négocier.

Les lettres de gage sont indénouçables, c'est-à-dire que les porteurs ne peuvent en exiger le remboursement, mais l'association peut les rembourser à volonté à leur valeur nominale.

Non seulement toutes les hypothèques répondent du paiement des coupons ou du remboursement des obligations sorties pour l'amortissement, mais même tous les biens des membres de l'association sont affectés à cette garantie.

Le taux d'intérêt des prêts varie dans les Landschaften de 4 à 4 1/2 o/o et il est évalué généralement à 4 3/4 o/o avec les frais d'administration.

Dans les associations de Posnanie, de Silésie, de la Prusse Orientale, de la Poméranie et des Deux Marches, 60 o/o des lettres de gage sont émises à 3 1/2 o/o : en y comprenant les frais d'administration, 1/10 o/o, nous pouvons conclure pour l'ensemble de ces associations à un taux d'intérêt des prêts de 4 3/4 o/o.

Même taux pour l'ensemble des associations de l'Union Hypothécaire de Dantzig, de l'Union de crédit, sur terres nobles de Calenberg, Gottingen. Grubenhagen, Hidesheim et l'Union de crédit de Wurtemberg.

A l'Association de Silésie, le taux d'intérêt des lettres de gage est de 3 et 3 1/2 o/o.

A l'Institution de crédit des propriétaires nobles de l'Electorat de Marche et de Nouvelle Marche, le taux des prêts est de 4 à 4 1/2 o/o.

A la Nouvelle Institution de crédit de Brandebourg, ce taux est de $4\frac{3}{4}$, $5\frac{1}{4}$, $5\frac{3}{4}$ o/o.

L'Association de la province de Poméranie prête à 4 et $4\frac{1}{2}$ o/o auquel taux il faut ajouter une commission pour «*denier de quittance* » de $\frac{1}{6}$ o/o.

A l'Association territoriale de crédit de la Prusse Orientale, les lettres de gage sont au taux de 3 et de $3\frac{1}{2}$ o/o.

A celle des propriétaires de la province de Posen, le taux d'intérêt des prêts est de $3\frac{1}{4}$ et de $3\frac{1}{2}$ o/o suivant les séries des lettres de gage, plus $\frac{1}{8}$ o/o pour frais d'administration.

A l'Union de crédit des propriétaires de la province de Schleswig-Holstein le taux des lettres de gage est de 3 et de $3\frac{1}{2}$ o/o, le taux des prêts ressort à $4\frac{3}{4}$, $4\frac{1}{4}$ et $3\frac{3}{4}$ o/o.

Il faut y ajouter $\frac{1}{2}$ o/o pour l'amortissement et $\frac{1}{10}$ o/o pour frais d'administration.

A l'Union de crédit des propriétaires nobles de Mecklembourg, le taux des lettres de gage est de 4 o/o et celui des prêts de $4\frac{1}{2}$ o/o.

Dans l'association de Wurtemberg l'emprunteur paie un intérêt de $3\frac{1}{2}$ o/o, un amortissement de 1 o/o et $\frac{1}{2}$ o/o de frais d'administration.

A l'Union de crédit sur terres nobles de Brême, le taux d'intérêt des prêts est de $4\frac{1}{2}$ et de 5 o/o.

LES BANQUES D'ÉTAT

Les Landeskreditkassen émettent des obligations garanties par l'État ou la Province.

Ces obligations sont remboursables ou non remboursables.

Le système des obligations remboursables rend impossible le prêt à long terme, c'est-à dire le prêt inexigible de la part de l'établissement. Il a le grave inconvénient, si les demandes de remboursement affluent à la Banque, d'obliger celle-ci à exiger le remboursement immédiat de tous ses prêts hypothécaires.

D'autre part, à des obligations remboursables correspondent naturellement des prêts remboursables. Il faut donc, dans un système parfait, des obligations non exigibles de la part du porteur, mais remboursables de la part de la Banque. Ce genre d'emprunt permet à l'Etablissement, dans les moments difficiles et lorsque l'intérêt d'émission baisse, de rembourser ses obligations et d'émettre un nouvel emprunt à un taux moindre.

Les Landeskreditkassen de Cassel, Wiesbaden, Rudolstadt, Sondershausen, Dusseldorf, Weimar et Munster émettent des obligations non remboursables.

Le Mont-de-Piété Ducal de Brunswick, la Landesbank d'Altenbourg, la Landstandische Bank de Bautzen, la Landeskreditanstalt de Meiningen et celle de Gotha émettent des obligations des deux sortes.

Le taux des lettres de gage dans les Landeskreditkassen est ordinairement de $3\frac{1}{2}$ o/o ; les obligations en circulation sont de $3\frac{1}{2}$, $3\frac{1}{3}$, $3\frac{1}{4}$ o/o ; 53 o/o de ces lettres de gage sont au taux de $3\frac{1}{2}$ o/o, ce qui fait ressortir le taux courant des prêts à 4 o/o.

Les établissements de Cassel, Wiesbaden, Düsseldorf et Munster paient un intérêt de 4 o/o pour leurs emprunts. Ce sont d'ailleurs les seuls.

L'établissement d'Oldenbourg a donné successivement 4 et $3\frac{1}{2}$ o/o.

Dans une période de dix ans, entre 1890 et 1900, ces établissements émirent des obligations à 3 o/o.

La Banque de Westphalie a successivement donné $3\frac{1}{2}$ et 4 o/o. Elle est revenue finalement à des émissions 3 o/o.

La Landeskreditkasse de Hanovre paie 3,635 o/o d'intérêt. En général, le taux d'émission y est de 3, $3\frac{1}{2}$, 4 o/o.

En somme, l'intérêt payé par les Landeskreditkassen est assez élevé.

Aussi, la question s'est-elle posée, en Allemagne, de chercher les moyens de réduire le taux de cet intérêt.

Les auteurs allemands ont proposé plusieurs systèmes et notamment celui qui consiste à autoriser l'émission d'obligations à lots, ce genre d'emprunt permettant d'émettre à un taux inférieur à celui des obligations ordinaires. Mais cette sorte d'émission est interdite en Allemagne. Troch recommande le système suivi dans les Landschaften, qui consiste à émettre deux catégories d'obligations, les unes au-dessus du pair avec l'intérêt courant ; les autres, au-dessous du pair, à un taux inférieur. On adopterait, dans ce cas, les procédés des Landschaften qui accordent des prêts complémentaires quand les prêts sont faits en obligations de la seconde catégorie.

Certaines Landeskreditkassen font payer à leurs débiteurs un tant pour cent pour frais d'administration.

Ainsi les établissements de Hanovre, Oldenbourg, Weimar, Sondershausen, Dusseldorf, Munster font payer des taux variables de $1/4$ 0/0, $1/6$ 0/0, $1/10$ 0/0 et, en outre, une somme de 1 0/0 au moment de l'emprunt.

La Landeskreditkasse de Weimar exige de ses emprunteurs un intérêt de $1/2$ 0/0 au-dessus des obligations.

La Landeskreditkasse de Sondershausen fixe l'intérêt de ses prêts à $4\frac{1}{2}$ c/o.

A Hanovre, le taux d'intérêt des prêts est aussi de $4\frac{1}{2}$ 0/0 y compris les frais d'administration.

Oldenbourg ne fait pas payer de frais d'administration. Il en est de même à la Landesbank du Rhin qui exige seulement pour les prêts au-dessus de 50.000 marks une contribution en une seule fois de 1 o/o.

L'établissement de Cassel prélève 1/2 o/o d'intérêt au-dessus de celui qu'il paie à ses obligataires.

A Meiningen, ce prélèvement est de 1 o/o.

A Wiesbaden, il a été successivement de 1/2 et de 1/4 o/o.

L'établissement de Gotha fait payer aux emprunteurs un intérêt de 4 1/2 o/o.

LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS

LES BANQUES HYPOTHÉCAIRES

Elles émettent aussi des lettres de gage ou obligations foncières en représentation de leurs prêts hypothécaires.

C'est un privilège qui leur a été accordé par une concession gouvernementale ; mais, à la différence des Landschaften qui remettent leurs obligations en

paiement à leurs emprunteurs, les Banques Hypothécaires effectuent les prêts en numéraire.

Le montant des obligations est proportionné au capital de la Banque. En général, il ne doit pas être supérieur au chiffre de ce capital multiplié par 20. Le montant des obligations ne doit pas dépasser le montant des prêts hypothécaires.

Les obligations sont retirées de la circulation de différentes manières déterminées par les statuts. Dans certains cas, c'est par la voie du tirage au sort, dans d'autres, la Banque rachète elle-même ses obligations au cours du jour ou bien elle les rembourse à volonté. Cette dernière pratique est indispensable pour maintenir l'équilibre entre la circulation des titres et le montant des prêts. Employée à des moments où les cours étaient favorables, elle a souvent permis aux Banques Hypothécaires d'opérer d'heureuses conversions dont a profité leur clientèle. Il est donc inexact de dire que les Banques par actions répugnent aux réductions d'intérêt obtenues par des conversions sous prétexte qu'elles diminuent les bénéfices de leurs actionnaires.

Les obligations des Banques Hypothécaires ont pris en Allemagne un énorme développement.

La circulation des obligations dans les Banques Hypothécaires se compose d'obligations à 3 1/2 0/0, 3 3/4 0/0, 4 0/0, 4 1/2 0/0, 5 0/0.

Environ 68 o/o des lettres de gage sont au taux de 3 1/2 o/o et 32 o/o au taux de 4 o/o. Le taux des prêts varierait donc entre 4 1/2 et 5 o/o.

Nous arrivons à des moyennes sensiblement égales si, nous référant à un autre procédé, nous estimons, qu'en ne tenant pas compte des frais d'administration, le taux d'intérêt des obligations est inférieur de 1/4 à 1/2 o/o au taux des prêts.

La moyenne des intérêts des obligations était de 4,62 o/o en 1875, de 4,10 o/o en 1885 et de 3,67 o/o en 1899.

Le taux d'intérêt des prêts était donc de 5 o/o en 1875, de 4 40 o/o en 1885 et de 4 o/o en 1899, sauf à ajouter à ces chiffres le tant pour cent qu'exigent les Banques pour frais d'administration, de commission, etc.

À la Barque Hypothécaire de Bavière, fondée en 1835, la plus florissante, l'annuité s'y élève à 6 o/o dans laquelle il faut comprendre une allocation de 1 o/o pour frais d'administration.

La Banque Hypothécaire Rhénane de Mannheim que dirigeait le Dr Hecht, suivant un accord intervenu en 1892 avec le Ministre de l'Intérieur du Grand-Duché de Bade, fait des prêts hypothécaires au prix de revient de l'argent. Elle ne prélève aucun bénéfice sur ces prêts.

L'intérêt est fixé entre la Banque et le Ministre.

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Les obligations que le Crédit foncier de France émet pour se procurer les fonds nécessaires à ses prêts sont foncières ou communales. Nous n'avons à nous occuper ici que des obligations foncières.

Les obligations foncières sont garanties par l'ensemble des créances hypothécaires de la Société.

La plupart de ces obligations ont pour caractéristique d'être des obligations à lots.

Les lots sont des sommes déterminées attribuées aux obligations désignées par le sort.

Il y a aussi des obligations avec primes

La prime est une somme allouée à l'obligataire au moment du remboursement et qui est constituée par la différence entre le prix d'émission des obligations et leur valeur au moment du remboursement.

Il y a les obligations avec lots et primes, celles avec lots sans primes, celles sans lots ni primes, celles sans lots avec primes.

Le système des lots et des primes a permis au Crédit Foncier de France d'écarter la grande préoccupation de tous les établissements allemands qui est de faire concorder la forme de l'emprunt avec celle du prêt et de remédier à l'agio sur les cours

de leurs valeurs. Aux termes de l'article 82 des statuts, « les obligations foncières sont créées sans époque fixe d'exigibilité pour le capital. Elles sont appelées au remboursement par voie de tirage au sort ».

Le Crédit Foncier est tenu au remboursement d'obligations foncières pour un montant égal au remboursement des prêts. Ce remboursement a lieu au moyen de tirages au sort.

Le Crédit Foncier peut aussi employer les fonds provenant des remboursements des prêts hypothécaires pour acheter des obligations à la Bourse et les retirer ainsi de la circulation.

Les obligations du Crédit Foncier de France jouissent en outre de privilèges que la loi allemande ne confère pas à ses obligations. Elles sont insaisissables par voie d'opposition, elles sont admises aux avances sur dépôts faites par la Banque de France et peuvent servir d'emploi aux fonds des incapables. Tous ces avantages font que les obligations du Crédit Foncier de France sont très recherchées, et la faveur dont elles jouissent a permis plus d'une fois de réduire le taux de l'intérêt au profit des emprunteurs. C'est ainsi qu'en raison du grand succès des emprunts fonciers et communaux de 1879-1880, le taux d'intérêt a été réduit à 4,45, les emprunts ayant été émis à 3,85 o/o.

L'article 68 des statuts décide que « le taux de l'intérêt des sommes prêtées sera fixé par le Conseil d'administration et ne pourra dépasser de plus de 0,60 0/0 le taux de revient des obligations en émission au moment de la fixation du taux des intérêts des prêts ». Aux termes de l'article 11 du décret du 28 février 1852, il ne peut dépasser 5 0/0. C'est une garantie pour les emprunteurs que le taux ne sera jamais élevé au dessus de ce chiffre que le décret de 1852 fixe comme un maximum.

L'intérêt des obligations est également fixé par le Conseil d'administration (art. 70 des statuts) ; il est de 3, 3 1/2, 4 ou 4 1/2 0/0, selon les diverses combinaisons adoptées pour leur remboursement.

Ainsi l'emprunt de 200 millions de 1853, remboursable en cinquante ans avec lots et primes, a été émis à 3 0/0 ; l'emprunt de 250 millions en 1877 avec lots a été émis à 3 0/0 ; l'emprunt de 900 millions en 1879 a été émis à 3 0/0. Le but principal de cette dernière émission était de permettre au Crédit Foncier de réduire le taux d'intérêt des prêts hypothécaires ; nous avons vu que ce résultat a été atteint puisque le taux d'intérêt des prêts fut abaissé à 4 1/2 0/0. Il est vrai qu'en 1881 des émissions moins heureuses obligèrent de relever le taux à 4,80 et même en 1883 à 5 0/0, plus 0 fr. 30 pour frais d'administration, mais en 1885 le Crédit Foncier a pu réduire l'intérêt de ses prêts à 4,85 et il

est actuellement de 4,30 o/o (1). L'emprunt de 1882 sans primes et sans lots a été émis à 4 1/2 o/o ; celui de 1883, sans lots, à 3 o/o. Le taux d'intérêt des prêts ressort donc entre 4 et 4 1/2 o/o (2).

1. 4 1/2 o/o depuis décembre 1912.

2. Il est intéressant de signaler, pour clore ce chapitre, l'influence que pourrait exercer sur l'abaissement des taux d'intérêt des prêts hypothécaires, la concurrence des compagnies d'assurances. D'après une étude publiée dans *le Bulletin des institutions économiques et sociales*, d'août 1912, sous ce titre *les Institutions de l'assurance sociale comme institutions de Crédit foncier* (p. 149), en Allemagne les instituts d'assurance contre l'invalidité placent 21,8 o/o de leur capital social en prêts hypothécaires, et les coopératives de l'assurance sociale contre les accidents, 20 o/o. D'après le député Potthoff, les sociétés d'assurances allemandes avaient placé en titres fonciers 520 millions en 1912, et il estime que ce chiffre s'élèvera à 2.250 millions en 1922. Mais il faut remarquer que ces sommes concernent principalement la propriété urbaine.

CHAPITRE III

Comment les institutions de crédit foncier facilitent le dégrèvement de la propriété. — L'annuité. — L'amortissement.

C'est dans l'amortissement que réside le principal avantage des prêts effectués par les Institutions de crédit foncier.

L'amortissement est une manière de se libérer en payant chaque année, outre les intérêts, une partie du capital.

L'amortissement se fait au moyen d'une annuité qui comprend, d'une part, les intérêts du prêt et, d'autre part, la somme nécessaire pour amortir la dette en un temps donné. Il est évident que la somme représentant les intérêts diminue d'année en année, puisque le capital diminue et que, par contre, celle représentant le remboursement augmente.

Grâce à ce système, le débiteur n'a pas à faire l'effort considérable qu'exige le remboursement total

de la dette à l'échéance ; ce remboursement se fait d'une manière progressive et automatique.

Les particuliers prêteurs ne peuvent donner cette facilité à leurs emprunteurs ; ils ne trouveraient, en effet, aucun avantage à recevoir tous les ans la petite somme que représente l'amortissement du capital.

Par contre, l'agriculteur retire un avantage évident de ce système de libération, parce que ce n'est pas tout à la fois, mais petit à petit et à la longue, que la terre rend le capital qui lui a été confié.

L'amortissement doit être obligatoire. Ce serait, en effet, une grande illusion que de croire le débiteur capable d'amortir lui-même sa dette ; trop souvent les circonstances viendraient au travers de ses bonnes intentions. L'amortissement doit se faire, pour ainsi dire, malgré lui et à son insu. De plus, l'amortissement obligatoire a, par lui-même, une certaine valeur éducative : il force l'agriculteur à l'économie.

Il faut donc écarter la conception qui ne répond pas du tout aux conditions d'un bon crédit hypothécaire, et qui consiste à laisser au débiteur le soin d'amortir sa dette. Pour les motifs que nous venons d'indiquer, ce serait dans bien des cas rendre le remboursement impossible. La libération définitive du débiteur ne peut être effectivement garantie qu'avec l'amortissement. Mais il y a plusieurs systèmes d'amortissement.

Nous rejetterons d'abord comme n'étant pas favorable aux intérêts de l'agriculture, le procédé qui consiste à amortir la dette par le paiement d'une somme déterminée à déduire du capital plus les intérêts de ce capital. Cette manière d'amortir la dette écrase le débiteur par son énormité.

Nous lui préférons de beaucoup le système de l'annuité.

La somme à payer annuellement par le débiteur comprend, outre l'intérêt du prêt qui est fixe, l'amortissement proprement dit.

Cette somme est invariable. Elle ne change pas pendant toute la durée du prêt.

Il est facile de comprendre le mécanisme de l'annuité.

Supposons un prêt de 10.000 francs à 4,30 o/o remboursable en trente ans. L'emprunteur aura à payer chaque année 596 fr. 44, soit par semestre 298 fr. 22. Si, comme cela se fait au Crédit Foncier de France, les annuités sont payables deux fois par an,

Nous aurons pour l'intérêt semestriel (10.000

à 2 fr. 15).....	215 fr.
Amortissement du capital.....	83 fr. 22
Total.....	298 fr. 22

Le capital restant dû à la fin de ce semestre sera donc :

$$10.000 - 83 \text{ fr. } 22 = 9.916,78.$$

A partir du deuxième semestre l'intérêt ne portera plus que sur 9.916 fr. 78.

La deuxième semestrialité comprendra donc :

Intérêt semestriel (9.916,78 à 2 fr. 15).....	213 fr. 21
Amortissement.....	85 fr. 01
Total.....	<u>298 fr. 22</u>

Et le capital restant dû ne sera plus que de :

$$9.916,78 - 85 \text{ fr. } 01 = 9.831,77.$$

La partie afférente à l'intérêt diminue donc sans cesse. Au contraire, celle afférente au capital augmente constamment. La réduction du capital est lente dans les premières années, mais elle s'accroît progressivement et devient considérable dans les dernières années. C'est ainsi que sur 100 francs placés pour soixante-quinze ans à 4 o/o, il n'y a d'amorti après quarante ans que 16 fr. 39 ; après soixante ans, 52 fr. 72.

Ainsi donc, comme on le constate, l'annuité pendant toute la durée du prêt reste fixe. Ce système, employé pour les prêts inexigibles, est de beaucoup le plus préférable. L'annuité consistant en une prestation annuelle fixe, déterminée une fois pour toutes lors de la conclusion de l'emprunt, permet au débiteur de savoir à quoi il s'oblige.

Quel doit être le taux de l'annuité ?

En principe, il est désirable que le débiteur amortisse durant sa vie. On a calculé que pour atteindre ce résultat le taux d'amortissement devrait être

de 2 o/o C'est un taux trop élevé. Aussi a-t-on dû le réduire généralement à 1 et même à 1/2 o/o, mais, dans ce dernier cas, il est impossible que le débiteur puisse amortir la dette durant sa vie. Le taux d'amortissement devrait être, pour arriver à ce but, de 3/4 o/o.

Avec ce dernier taux l'amortissement peut avoir lieu en quarante ou cinquante années. Toutefois, l'un des auteurs allemands, qui se sont le plus attachés à la théorie de l'amortissement, Hecht (1), estime que le taux de 1/2 o/o adopté par les Banques Hypothécaires est suffisant pour opérer cet amortissement durant la vie du débiteur.

Signalons aussi le système de l'assurance sur la vie, proposé par plusieurs auteurs allemands, pour faciliter la libération du débiteur et au moyen duquel l'amortissement total du prêt se fait au moment du décès du débiteur. D'après le procédé imaginé par Hecht (2), en 1893, le débiteur contracte une assurance d'amortissement d'hypothèque à une compagnie d'assurance ; au moment de son décès, la compagnie versera un capital qui viendra compléter l'amortissement déjà effectué.

D'après les calculs de M. Hecht, si un jeune homme

1. *Bodenkredit institute*, 1^{er} volume.

2. *Der europaeische Bodenkredit*, 1^{er} volume.

contracte à vingt ans un emprunt amortissable à 3 1/2 0/0, intérêts et amortissement compris, et conclut en même temps une assurance sur la vie, il n'aura à payer en tout que 4,90 0/0 (intérêt, annuité, prime d'assurance). Bien que ce chiffre ne soit pas exorbitant, il n'en est pas moins vrai que le système a été reconnu trop coûteux et ne serait pas à la portée de la plupart des débiteurs ; aussi n'est-il pas entré dans la pratique.

Cependant, quelques *Landschaften* de Prusse ont fait une expérience intéressante de ce système, et plusieurs accords sont intervenus entre les Banques Hypothécaires et les sociétés d'assurance-vie pour réaliser l'idée du Dr Félix Hecht (1).

LES ASSOCIATIONS D'EMPRUNTEURS

C'est encore au roi Frédéric II qu'est due cette innovation heureuse de l'amortissement, innovation qui a fondé véritablement le crédit foncier. En 1776, ce roi mit à la disposition de la *Landschaft* des

1. Voir sur le rôle de l'assurance-vie tant au point de vue du dégrèvement que de l'achat de la propriété (essai législatif fait en France dans la loi du 19 mars 1910), un article intéressant du *Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales de l'Institut international d'Agriculture*, août 1912, p. 133.

Marches une somme importante pour aider à l'établissement d'un fonds d'amortissement.

Nous devons faire remarquer cependant que les premières Landschaften ne pratiquèrent pas l'amortissement. Au début, ces associations ne jouaient le rôle que de cautions vis à-vis du porteur d'une obligation hypothécaire dont la créance portait sur un immeuble déterminé. C'était le propriétaire du fonds qui empruntait directement par l'émission d'obligations et qui se trouvait avoir pour créancier, non la Landschaft, mais le porteur d'obligation. Ce simple rôle d'intermédiaire interdisait aux Landschaften l'établissement de tout système d'amortissement.

Plus tard, devenues créancières immédiates de l'emprunteur, les Landschaften, profitant du haut cours des lettres de gage et de la caisse générale de l'intérêt, opérèrent la première conversion de leurs titres de 4 à 3 1/2 o/o et ouvrirent un compte d'amortissement spécial à l'emprunteur, lequel continua à payer 4 o/o d'intérêt, mais bénéficia de 1 1/2 o/o qui fut versé à son compte d'amortissement.

C'est en 1835 que le Kur und Neumarkische ritterschaftliche fit cet important changement. Les Landschaften de Poméranie, de la Prusse Orientale et de la Silésie suivirent son exemple dans les années suivantes.

Dans la Landschaft de la Prusse Orientale chaque

emprunteur a son fonds d'amortissement qui est insaisissable et qui passe à l'acquéreur avec le fonds.

Il en est de même dans la Landschaft de Silésie. Chaque immeuble a un compte d'amortissement constitué par la quote-part de $11\frac{1}{2}$ o/o, les indemnités de remboursement, les intérêts produits par le fonds d'amortissement.

Mais ce qui rend illusoires les avantages de ce fonds d'amortissement ce sont les facilités accordées à l'emprunteur pour disposer de ce fonds.

Ainsi, quand le fonds d'amortissement est de 10 o/o de la dette, l'emprunteur peut demander que l'hypothèque soit réduite en conséquence, ou bien il peut solliciter un nouvel emprunt pour le montant de son fonds d'amortissement.

L'amortissement est en général obligatoire dans les Landschaften.

Cependant, à la Landschaft de la Prusse Orientale, l'amortissement ne devient obligatoire que si le prêt dépasse la $1\frac{1}{2}$ de la valeur de l'immeuble.

Le taux de l'amortissement est ordinairement dans les Landschaften de $1\frac{1}{2}$ ou $3\frac{3}{4}$ o/o.

Au Creditverein du Royaume de Saxe, l'annuité d'amortissement est fixée d'accord entre l'emprunteur et la direction,

Au Kur-und Neumarkische ritterschaftliche Kredit Institut, l'annuité d'amortissement est de $1\frac{1}{2}$ o/o,

quand le prêt ne dépasse pas les $\frac{3}{6}$ de la valeur de l'immeuble; au-dessus de cette limite l'annuité est de 10/o jusqu'à réduction de la dette aux $\frac{3}{6}$.

Dans la Landschaft de la Prusse Orientale l'annuité d'amortissement est de $\frac{1}{2}$ 0/o pendant dix ans si le prêt ne dépasse pas les $\frac{5}{10}$ de la valeur de l'immeuble. Au-dessus de $\frac{5}{10}$ l'annuité est toujours de $\frac{1}{10}$, mais jusqu'au jour où l'amortissement est total.

A la Landschaft de la Prusse Orientale l'annuité est de $\frac{1}{2}$ 0/o calculée sur le montant des cinq huitièmes, si le prêt ne dépasse pas les $\frac{5}{8}$ et cette même annuité est calculée sur le montant total du prêt si celui-ci dépasse les $\frac{2}{3}$.

Toutes les Landschaften n'exigent pas, en effet, l'amortissement complet de la dette; ainsi à la Landschaft de Pomeranie, l'emprunt ne doit être obligatoirement amorti que jusqu'à concurrence de 5 0/o, à la Nouvelle Landschaft de Poméranie jusqu'à 10 0/o.

LES BANQUES D'ÉTAT

Comment se pratique l'amortissement dans les Banques d'État ? Il varie avec les modes d'emprunt adoptés par ces Banques.

Celles d'entre elles qui se procurent leurs fonds au moyen d'emprunts remboursables n'exigent pas l'amortissement.

Au contraire, celles qui ont recours à l'emprunt non remboursable ont l'amortissement obligatoire.

D'ailleurs une assez grande variété existe à ce point de vue dans ces établissements.

Les Landeskreditkassen de Hanovre, de Cassel, de Weimar, de Sondershausen, d'Oldenbourg, dont les prêts ne sont pas exigibles, pratiquent l'amortissement forcé.

En général, la part du remboursement est fixée à $1/2$ o/o.

Certains de ces établissements, Weimar, Sondershausen et d'autres encore, Brunswick, Altenbourg, Rudolstadt, Dusseldorf, Meiningen, Bautzen, pratiquent à la fois les prêts exigibles et les prêts non exigibles ; pour ces derniers l'amortissement est obligatoire.

Mais même si le prêt est exigible l'amortissement n'est pas toujours forcé ; ainsi le Mont de Piété de Brunswick exige l'amortissement ; dans les établissements d'Altenbourg et de Bautzen l'amortissement n'est pas obligatoire. Il ne l'est pas au contraire pour les prêts non exigibles que ces mêmes établissements consentent.

A la Landeskreditkasse de Gotha, l'amortissement n'est pas obligatoire pour les deux sortes de prêts.

En somme, les Banques d'État nous offrent une grande diversité dans la pratique de l'amortissement.

L'annuité d'amortissement est fixée généralement dans les Landeskreditkassen à 1/2 o/o.

Le montant de cet amortissement est versé par le débiteur à chaque semestre, mais comme il ne figure à son compte qu'à la fin de l'année, c'est six mois d'intérêts perdus pour le débiteur et qui entrent injustement dans la caisse de l'établissement.

Rappelons le principe de l'amortissement : il doit être obligatoire. La pratique de l'amortissement volontaire ne peut que nuire aux intérêts de l'agriculteur en l'entraînant dans un endettement excessif.

Les exemples que nous venons de citer démontrent qu'en général, les Landeskreditkassen ne donnent point satisfaction à ce principe.

Il faut reconnaître cependant que le système de l'amortissement des Banques d'État est supérieur à celui des Landschaften. La dette y est amortie réellement. Les débiteurs des Banques ne sont point autorisés à reprendre dans un délai déterminé les sommes qu'ils ont versées.

LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS

LES BANQUES HYPOTHÉCAIRES

Les Banques Hypothécaires fournissent des prêts non exigibles, mais pas toujours remboursables par amortissement.

On s'accorde à reconnaître en Allemagne que leur système de prêts a rendu d'importants services ; mais il existe une grande divergence entre les Banques Hypothécaires au point de vue de l'amortissement. Beaucoup ne font pas la moitié de leurs prêts avec amortissement. Par contre, il faut signaler la Preussische Central Bodenkredit-Actien Gesellschaft et les Banques bavaroises comme faisant tous leurs prêts avec amortissement.

Dans certaines Banques, l'amortissement n'est obligatoire que pour les biens ruraux.

D'ailleurs la loi de 1899 qui régit actuellement les Banques Hypothécaires en Allemagne ne leur fait d'obligation de prêter sur la propriété rurale, avec amortissement, que pour la moitié des prêts.

Généralement l'amortissement n'est pas admis pour les immeubles urbains. Vis-à-vis de ces sortes de prêts l'amortissement n'est pas entré dans la pratique.

En principe, les Banques Hypothécaires emploient le système de l'annuité. Ce procédé est même de règle pour les immeubles ruraux. L'annuité est payable en une ou deux fois suivant le nombre de récoltes.

D'après la législation de 1899, l'annuité ne peut comprendre que les intérêts convenus et l'amortissement. Les frais d'administration doivent être compris dans l'intérêt; ils ne doivent pas être comptés pour plus d' $1/4$ 0/0.

Depuis 1896, la Bayerische Hypotheken und Wechselbank a adopté la libération de l'emprunteur par le système de l'assurance avec primes variables.

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

A la différence des Banques Hypothécaires allemandes qui ne sont tenues de consentir que la moitié seulement de leurs prêts avec amortissement, le Crédit Foncier de France a essentiellement pour fonction de faire des prêts à long terme amortissables. Cependant, ses statuts ont aussi prévu des prêts à court terme remboursables avec ou sans amortissement.

Aucun des prêts du Crédit Foncier n'est exigible, sauf le cas de non paiement des annuités.

Les débiteurs peuvent se libérer par anticipation en tout ou en partie. Ces remboursements anticipés

donnent lieu au profit du Crédit Foncier à une indemnité de 1/2 0/0 (art. 63 des statuts).

Aux termes de l'article 11 du décret du 28 février 1852, la somme affectée à l'amortissement ne pouvait être supérieure à 2 0/0 ni inférieure à 1 0/0 du montant du prêt ; mais le décret du 28 mars 1852, trouvant cette prescription trop absolue, a laissé au gouvernement le soin de déterminer les limites dans lesquelles pourrait s'opérer l'amortissement. Cette limite est aujourd'hui fixée entre dix et soixante-quinze ans.

Dès que le débiteur a satisfait au paiement de toutes les annuités, il est complètement libéré.

L'annuité comprend l'intérêt du prêt et l'amortissement qui est déterminé par le taux de l'intérêt et la durée du prêt (art. 59 des statuts).

L'annuité est payable semestriellement et elle ne comporte pas d'autres éléments que l'intérêt et le montant représentatif de l'amortissement.

Le Crédit Foncier prête actuellement à 4,50 0/0. En payant annuellement 4 fr 67 par an, l'emprunteur aura éteint sa dette en soixante-quinze ans.

L'article 57 des statuts stipule que « dans aucun cas l'annuité ne peut être supérieure au revenu total de la propriété ».

Les frais d'administration avaient été primitivement fixés à 0.60 0/0 du montant du prêt ; mais ce taux uniforme avait le gros inconvénient de s'élever en

raison même de la diminution du capital. Aussi, depuis 1879 le Crédit foncier n'exige-t-il aucune commission pour frais d'administration, la situation prospère de la Société ayant permis d'en faire la remise complète aux emprunteurs (1).

1. Nous devons mentionner ici que, pour assurer d'une manière efficace le dégrèvement de la propriété rurale, certaines législations étrangères ont interdit l'inscription de toute hypothèque postérieure à celle garantissant la dette contractée vis-à-vis de l'établissement autorisé. Le récent projet de loi autrichien sur le dégrèvement hypothécaire s'inspire de ce principe, et la loi du 4 avril 1908 concernant la création d'une Caisse rurale en Bulgarie pour faciliter l'acquisition de terres aux paysans, stipule que les terrains achetés par l'entremise de la Caisse rurale ne peuvent être hypothéqués en faveur d'autres personnes qu'avec le consentement de la Caisse rurale, et seulement jusqu'à concurrence du maximum de la somme amortie par les acheteurs (*Bulletin du Bureau des Institutions économiques et sociales*, septembre 1912, p. 163).

Par contre, il existe en Autriche des institutions hypothécaires provinciales (*Landeshypothekenanstalten*) et des banques hypothécaires provinciales (*Landesbanken*) dont le but principal est la conversion des hypothèques privées en prêts à long terme.

Toutes les dettes anciennes sont remboursées par l'Institution qui se substitue ainsi aux créanciers antérieurs (*La conversion des dettes hypothécaires dans les institutions provinciales hypothécaires d'Autriche* [*Ibid.*, p. 154]).

Cf. le projet de MM. Milcent, de Fongalland et Ribaud dans *l'Association catholique* du 15 février 1895, relatif aux prêts par subrogation du Crédit Foncier de France. (Rapport à l'Assemblée générale de l'Union des Syndicats agricoles et viticoles de Bourgogne et de Franche-Comté du 24 novembre 1894).

CHAPITRE IV

Le maximum et le minimum des prêts

Les estimations

Les prêts doivent avoir un maximum au-dessus duquel ils ne peuvent monter. Ce principe est non seulement une garantie pour les sociétés de crédit foncier, mais il est aussi la sauvegarde des intérêts bien compris des emprunteurs. L'annuité à payer ne doit pas être supérieure au revenu de l'immeuble, car si l'emprunteur vient à se trouver dans l'impossibilité de payer le montant de cette annuité, la société doit avoir les moyens de récupérer ce qui lui est dû sur les revenus de l'immeuble sans avoir besoin de recourir à l'expropriation. C'est pourquoi toutes les sociétés de crédit fixent un maximum à leurs prêts. La limite que peut atteindre un emprunt sur un immeuble déterminé est d'ailleurs très variable.

Nousestimons que dans l'intérêt même de l'emprunteur ce maximum ne doit pas être trop haut, et qu'il

est suffisant mais nécessaire de le fixer à la moitié de la valeur de l'immeuble.

Un autre élément important pour le crédit à la petite propriété rurale, c'est le montant minimum de prêt qui peut être consenti.

Bien que le paysan qui ne possède que quelques hectares de terre ne puisse aspirer à un très grand crédit cependant l'organisation des sociétés de crédit foncier doit avoir assez de souplesse pour permettre les plus petits prêts possibles.

Un troisième élément du crédit à la propriété rurale est la détermination de la valeur du gage.

Il y a ici deux intérêts contraires à concilier : celui de l'emprunteur qui demande le maximum d'estimation pour avoir le maximum de prêt et celui de la Société de crédit dont l'existence même repose sur la garantie parfaite de ses prêts.

Plusieurs procédés d'estimation sont en présence.

On peut se contenter d'évaluer le revenu net de la propriété et en fixer la valeur par la capitalisation de ce revenu. Ce procédé est assez imparfait à cause de la difficulté de déterminer exactement le revenu net d'une propriété.

Le second procédé consiste à estimer directement la valeur de la propriété par comparaison avec le prix moyen d'autres immeubles de la même localité et en

faisant état des qualités du sol, de sa productivité et de tous autres renseignements.

LES ASSOCIATIONS D'EMPRUNTEURS

Dans les *Landschaften*, la limite des prêts est généralement des $\frac{2}{3}$ de la valeur de l'immeuble.

L'association de la Prusse Orientale était d'abord la seule qui prêtât jusqu'à ce chiffre, mais le mécontentement soulevé par l'insuffisance des *Landschaften*, détermina les associations de Silésie en 1849, de la Poméranie en 1857, de la Marche électorale et de la Nouvelle Marche à admettre les prêts jusqu'à concurrence des $\frac{2}{3}$.

Quant au minimum de prêt, il a été pendant longtemps assez élevé. Ainsi, l'association Wurtembergoise ne prêtait pas moins de 2.000 florins (4.300 fr.). Ce minimum a bien été abaissé à 1.000 florins (2.140 fr.) et même à 500 florins, mais sous la condition seulement que la commune se portât garante du paiement des intérêts.

Le mouvement de ces trente dernières années en faveur de la propriété rurale a obligé les *Landschaften* à réduire le montant minimum de leurs prêts.

Généralement, ce minimum est de 1.500 marks.

La Banque rurale de la Prusse Orientale prête à

partir de 500 thalers (1875 fr.), celle de Poméranie à partir de 3.750 francs.

A la Landschaft de la Prusse Occidentale la valeur minima pour qu'une propriété puisse faire l'objet d'un prêt a été abaissée à 3.000 marks. A la Landschaft de Silesie cette valeur a même été réduite jusqu'à 500 ou 700 marks.

Aujourd'hui tout bien d'une valeur de 500 à 700 fr. peut faire l'objet dans les Landschaften, d'un prêt pour les $\frac{2}{5}$ de sa valeur.

Il est incontestable que depuis ces réformes les prêts faits aux moyennes propriétés ont augmenté d'une façon très notable dans les Landschaften.

Un autre motif qui pendant longtemps a rendu les Landschaften inaccessibles à la petite propriété a été la rigueur même de leurs estimations faites au-dessous de la valeur réelle du bien. Mais elles ont dû sur ce point aussi, sous la poussée du mouvement populaire, réviser les principes sur lesquels reposaient leurs estimations.

Elles ont adopté en faveur de la propriété rurale le procédé des estimations en bloc et par village et ont organisé un système d'avances pour couvrir les frais d'estimation.

Les estimations sont faites par des propriétaires fonciers choisis parmi les membres de l'association au moment des assemblées générales.

LES BANQUES D'ÉTAT

En général la limite des prêts varie de la $\frac{1}{2}$ aux $\frac{2}{3}$ de la valeur de l'immeuble.

A Hanovre, elle est de la $\frac{1}{2}$; à Bautzen, Meiningen, Gotha et Weimar elle est de $\frac{3}{5}$; à Brunswick, Altenbourg, Rudolstadt, Oldenbourg, Dusseldorf, elle est des $\frac{2}{3}$.

Les Landeskreditkassen réalisent remarquablement le crédit à la petite propriété rurale.

En général le minimum des prêts varie de 50 à 1500 marks.

Elles prêtent sur des propriétés de 2 hectares à partir de 50, 60, 100, 150 marks et même au-dessous.

Les Banques de Westphalie, de Meiningen, de Rudolstadt, consentent des prêts à partir de 50 marks, celle de Bautzen à partir de 60, celle d'Oldenbourg à partir de 100, celle de Wiesbaden à partir de 150, celles de Cassel, Weimar et de Sondershausen à partir de 200 ; celle de Gotha à partir de 300 ; celle de Hanovre à partir de 600 ; celle de Dusseldorf à partir de 1.500.

La supériorité en matière de petits prêts appartient donc incontestablement aux Banques foncières d'État ; mais il faut remarquer que plusieurs de ces institu-

tions ont été fondées par l'État comme organe de politique sociale (1).

Quant aux estimations, les Landeskreditkassen prennent généralement pour base le revenu imposable qu'elles capitalisent à des taux variant de 22,5 à 30 pour avoir la valeur de garantie du prêt.

L'établissement de Hanovre se contente de déterminer le revenu net de la propriété et d'arriver par le procédé de la capitalisation à en fixer la valeur vénale.

L'établissement de Cassel ne tient compte que de la valeur qu'atteindrait l'immeuble dans le cas de vente.

D'autres Landeskreditkassen s'en réfèrent plus spécialement aux usages locaux d'estimation.

1. L'assemblée des agriculteurs bavarois consultée sur l'opportunité d'un établissement coopératif ou d'un institut d'État pour venir en aide aux petits et aux moyens propriétaires s'est prononcée pour une Banque coopérative qui a été constituée le 27 novembre 1896. D'après le compte rendu de 1910, plus de 50 0/0 des prêts accordés sont de moins de 10.000 marks et 90 0/0 d'entre eux n'arrivent pas à une valeur de 50.000 marks. Mais les prêts ne peuvent être accordés qu'à des sociétaires. *Bulletin de l'Institut International d'agriculture*, mai 1912. « *L'organisation du crédit foncier et la dette hypothécaire de l'agriculture dans les royaumes de Bavière, de Saxe et de Wurtemberg* », p. 89.

LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS

LES BANQUES HYPOTHÉCAIRES

La limite des prêts dans les Banques Hypothécaires peut atteindre d'après la loi du 13 juillet 1899, les $\frac{3}{5}$ de la valeur de l'immeuble, aussi bien sur les immeubles urbains que sur les immeubles ruraux. Cependant pour les immeubles ruraux les États peuvent autoriser le prêt jusqu'aux $\frac{2}{3}$.

La Banque Hypothécaire Rhénane de Mannheim fait des prêts jusqu'à $\frac{1}{2}$ de la valeur de l'immeuble. Si le débiteur consent à s'obliger à payer une annuité d'amortissement de 10/o il lui est prêté jusqu'à 60 o/o de cette valeur.

Le minimum des prêts dans les Banques Hypothécaires n'est pas moindre de 300 marks. Il est de 500 marks (625 fr.) à la Banque Hypothécaire Rhénane de Mannheim et à la Banque Hypothécaire de Bavière.

En ce qui concerne les estimations, les règles fixées par la loi du 13 juillet 1899 sont très strictes. Elles ne peuvent jamais dépasser la valeur vénale de l'immeuble. Les Banques doivent se conformer aux estimations qui auraient déjà été faites par une autorité publique.

Dans ce cas la loi prescrit que le Bundesrath pourra faire défense aux Banques de dépasser cette estimation. D'ailleurs les Banques doivent avoir pour leurs estimations un règlement approuvé par le gouvernement.

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

D'après l'article 7 du décret du 28 février 1852 nul prêt ne peut excéder la $1/2$ de la valeur de l'immeuble.

Ce maximum a été jugé indispensable pour assurer le crédit de la Société et pour ne pas faire payer à l'emprunteur une annuité supérieure au revenu de l'immeuble. Mais la Société n'a pas à tenir compte du rapport entre l'annuité et le revenu de l'immeuble. Le décret de 1852 lui a fixé un maximum qu'elle ne peut dépasser.

Il n'y a rien de prescrit quant au minimum de prêts. Le Crédit Foncier fait des petits prêts de 300 francs.

Les estimations ne sont pas spécialement réglementées.

D'après l'art. 70 des statuts : « L'estimation des biens offerts en garantie a lieu d'après les titres, baux et autres renseignements fournis par le propriétaire qui demande à contracter l'emprunt ». En pratique les

Inspecteurs du Crédit Foncier de France emploient à la fois le procédé par le revenu net et le procédé des estimations directes basées sur l'évaluation moyenne d'après les qualités du sol et autres renseignements. Ils arrivent ainsi à se former une opinion très exacte de la valeur de l'immeuble, conforme tout à la fois aux intérêts de la Société et à ceux des emprunteurs.

CHAPITRE V

Les résultats acquis par les Institutions de crédit foncier en Allemagne

Peut-on conclure des faits exposés à la supériorité des Associations d'emprunteurs sur les Sociétés par actions ?

Les Sociétés d'emprunteurs, dit-on, n'ont pas de capital-action à rémunérer ; elles ne poursuivent pas la réalisation de dividendes et ont des frais d'administration inférieurs à ceux des Sociétés par actions ; constituées par les emprunteurs eux-mêmes, elles ne recherchent que l'intérêt de leurs membres ; il n'y a pas antagonisme entre elles et les emprunteurs. Les Sociétés par actions, ajoute-t-on, cherchent avant tout à procurer des dividendes à leurs actionnaires.

Il n'est pas prouvé du tout que les Sociétés par actions soient plus onéreuses pour l'emprunteur que les Associations.

Il faut considérer que généralement les Sociétés par

actions ne s'occupent pas exclusivement de prêts sur hypothèques, qu'elles font d'autres opérations sur lesquelles elles réalisent des bénéfices dont profitent indirectement leurs emprunteurs.

Les opérations de banque dont s'occupent, avec les prêts hypothécaires, les Sociétés par actions, aident puissamment à leur développement. C'est ainsi, pour ne citer qu'un exemple, que le Crédit foncier et agricole d'Algérie, après avoir éprouvé des déboires avec ses prêts hypothécaires, prit un nouvel essor lorsqu'il ajouta les opérations de banque à ses opérations hypothécaires. Nous pourrions en dire autant de toutes les Sociétés par actions qui se fondent en vue de faire du crédit foncier et qui s'occupent en même temps d'opérations financières.

Les Sociétés par actions sont des sociétés commerciales. La forme commerciale leur permet d'apporter dans les affaires plus de souplesse que les Associations d'emprunteurs. Elles ont aussi plus de latitude (1).

Si les Sociétés par actions ont une tendance à

1. Dans une étude très documentée : *La dette de l'agriculture et l'organisation du crédit foncier en Prusse* publiée dans le numéro de décembre 1911, p. 185 du *Bulletin de l'Institut International d'agriculture*, l'auteur confirme notre opinion ; sans nier les défauts que possèdent les Banques Hypothécaires allemandes il leur reconnaît « la grande qualité de s'adapter facilement aux besoins variables des agriculteurs ».

demander un taux élevé aux emprunteurs, elles ne peuvent pas cependant dépasser les limites fixées par leur propre intérêt parce que, obligées de lutter contre la concurrence, elles doivent s'attacher à se faire une clientèle d'emprunteurs. D'ailleurs les Banques Hypothécaires cherchent à réaliser leurs bénéfices plutôt sur le chiffre d'affaires que sur une élévation du taux de l'intérêt (1).

A ce point de vue, les Banques Hypothécaires allemandes sont en état de supériorité sur toutes les autres institutions de ce pays.

Ainsi, en ce qui concerne le montant des prêts, voici ce que chaque catégorie d'établissements avait prêté aux dates ci-dessous :

Les Landschaften.....	1881	1.397.000.000	marks
id.	1898	1.905.500.000	»
Les Banques d'État.....	1898	844.064.739	»
Les Banques Hypothécaires.	1863	8.000.000	»
id.	1870	75.000.000	»
(17 banques).....	1871	260.000.000	»
id.	1875	1.000.000 000	»
(27 banques).....	1880	1.547.000.000	»
id.	1885	2.000.000.000	»
(30 banques).....	1890	3.116.000.000	»
id.	1897	5.978.000.000	»
(40 banques).....	1899	6.574 000.000	»

1. Récemment le gouvernement de la République de Costa-Rica après avoir étudié les institutions de crédit foncier les plus avancées d'Europe s'est arrêté au système des Banques Hypothécaires. Décret du 14 août 1912. *Bulletin de l'Institut*

92 LES RÉSULTATS DU CRÉDIT FONCIER EN ALLEMAGNE

Certaines Banques Hypothécaires ont beaucoup prêté à la propriété rurale. Ainsi la Bayerische Hypotheken und Wechselbank a prêté 350 millions à cette propriété en 1897. Sur un ensemble de 11 milliards prêtés par les Banques Hypothécaires en 1907, 596 millions l'ont été à la propriété rurale.

En ce qui concerne les obligations :

Les Landschaften avaient en circulation au 1 ^{er} janvier 1898 pour.....	2.200.000.000 marks
Les Banques d'État.....	595.000.000 »
Les Banques Hypothécaires...	5.141.000.000 »

Voici d'après la statistique qu'a bien voulu nous communiquer le Dr Fritz Schulte, chef de Bureau de la statistique de la Bayerische Handelsbank et collaborateur du Dr Hecht, le mouvement du montant des prêts et des obligations en circulation pour les institutions de crédit foncier allemandes pendant la période 1900-1909.

International d'agriculture. Décembre 1912. Costa-Rica. *La fondation de la Banque Hypothécaire et l'œuvre du gouvernement pour les besoins de l'agriculture*, p. 119.

LES RÉSULTATS DU CRÉDIT FONCIER EN ALLEMAGNE 93

Montant des prêts hypothécaires

	LANDSCHAFTEN	BANQUES D'ÉTAT	BANQUES HYPOTHÉCAIRES
	—	—	—
	marks	marks	marks
En 1900	2.606.501.801	548.353.730	6.741.583.260
1901	2.680.615.132	578.072.448	6.926.690.481
1902	2.782.434.898	615.808.605	7.269.233.880
1903	2.885.270.427	671.585.456	7.706.789.120
1904	2.973.287.709	709.915.157	8.147.784.124
1905	3.047.264.388	775.803.327	8.672.652.784
1906	3.123.294.851	819.499.462	9.015.927.502
1907	3.178.268.276	858.538.764	9.267.033.821
1908	3.221.633.230	904.592.522	9.677.906.088
1909	3.309.515.760	970.963.348	10.227.578.935

Obligations en cours

En 1900	2.715.313.386	864.359.071	6.362.564.660
1901	2.792.763.751	942.247.979	6.532.195.375
1902	2.897.366.161	1.013.866.918	6.837.007.160
1903	3.008.463.091	1.105.120.895	7.280.551.900
1904	3.105.372.586	1.201.476.940	7.702.640.100
1905	3.185.612.101	1.313.176.348	8.192.268.260
1906	3.276.814.646	1.413.001.306	8.518.595.660
1907	3.342.497.980	1.541.897.046	8.763.851.165
1908	3.396.621.717	1.667.197.801	9.237.953.455
1909	3.490.199.585	1.778.700.067	9.752.389.170

Il est donc incontestable que les sociétés de crédit foncier, en Allemagne, ont rendu, par l'importance de leurs prêts à long terme, d'immenses services à la propriété.

Cependant, cette vaste organisation n'est pas sans reproche.

Les *Landschaften*, créées pour la conservation des biens nobles, ont surtout servi les intérêts des grands propriétaires pour lesquels elles ont été un merveilleux instrument d'enrichissement.

C'est grâce au crédit procuré par ces organisations que des domaines immenses ont pu se constituer aux dépens des paysans qui, écrasés de dettes et expropriés, virent leurs biens achetés par les nobles.

Malgré les réformes qu'elles ont dû accomplir en faveur de la propriété rurale, les *Landchaften* n'ont pas pénétré dans les villages et réservent encore une bonne part de leur crédit au gros propriétaire, spécialement dans les provinces de l'Est.

On critique aussi leur système d'amortissement, qui est illusoire par les facilités qu'il laisse à l'emprunteur de disposer de son fonds et de reprendre une partie de son emprunt lorsque la dette est amortie de 10 o/o. Dans les *Landschaften*, la plupart des emprunteurs retirent ce qu'ils ont amorti.

Le professeur Gamp disait à la Conférence agraire de Berlin (1). « L'amortissement (des *Landschaften*) est tout simplement un jeu ; quand on dit il faut amortir, mais après dix ans l'emprunteur a la faculté de

1. Bericht über die Verhandlungen.

reprendre ce qu'il a amorti... cela n'est pas un amortissement ». Aussi, les auteurs allemands demandent-ils la suppression de ces facilités accordées à l'emprunteur.

D'ailleurs, ce système de fonds d'amortissement, pratique, peut-être, pour de grands propriétaires, ne l'est nullement pour les petits qui ont intérêt à amortir le plus vite possible leur dette. Il n'a pas donné les résultats qu'on avait espérés ; la somme à payer annuellement est trop lourde. Un auteur allemand, Lehmann, a jugé ce système en disant : Les annuités ont le caractère de simples épargnes, remboursables à volonté.

Les Banques Hypothécaires elles-mêmes n'échappent pas à la critique.

On leur a reproché divers abus que le krach de quelques-unes d'entre elles, en 1900, a mis en évidence.

Certaines Banques rédigeaient leurs contrats de prêts dans des termes tels que l'emprunteur ne pouvait savoir exactement à quoi il s'obligeait ; elles refusaient toute réduction de l'hypothèque avant le remboursement complet de la dette et ne faisaient point profiter leurs emprunteurs de la conversion de leurs obligations.

Leurs opérations ne furent pas toujours heureuses. En 1898, la National Hypotheken Kredit Gesellschaft

de Stettin, fondée pour faire du crédit foncier rural, ne fut sauvée de la faillite que grâce au concours des autres Banques Hypothécaires ; mais il faudrait se garder d'en conclure, comme le fait M. Dop, à l'incapacité pour les Banques Hypothécaires de s'occuper de crédit foncier à bon marché et à long terme, l'insuccès de quelques Banques à cette époque devant être attribué uniquement à la mauvaise gestion de leurs directeurs.

L'œuvre des Banques Hypothécaires ne peut encore être utilement appréciée. Ces Banques sont de date tout à fait récente ; leur organisation n'est pas encore achevée ; il serait donc prématuré de porter sur elles un jugement définitif avant leur complet développement.

Que faut-il penser de l'organisation allemande du Crédit foncier ?

Les établissements, nous venons de le voir, sont très diversifiés. Cette multiplicité d'organismes s'explique fort bien par la forme politique de l'empire divisé en de nombreux États ; c'est précisément le défaut de cette vaste organisation ; elle manque d'homogénéité et n'a pu empêcher l'endettement de la propriété le quel, comme nous allons le voir, est énorme.

LA DETTE HYPOTHÉCAIRE ALLEMANDE

L'endettement du sol en Allemagne est la grande préoccupation de tous les économistes. Cet endettement est devenu si inquiétant que les socialistes sont allés jusqu'à demander que l'État prenne l'initiative d'opérer l'extinction de la dette en décrétant l'amortissement obligatoire et en fixant un taux normal de l'intérêt : « Un des maux dont souffre l'Allemagne, dit M. Maurice Block (1), est depuis longtemps l'endettement de la propriété rurale. »

Les causes de la dette allemande sont attribuées par Rodbertus pour les 4/5 au crédit d'acquisition et aux soultes payées par les cohéritiers.

M. Blondel (2) pense que l'inscription des créances des cohéritiers est la cause principale de l'endettement. Il mentionne ensuite les hypothèques privées qui sont considérables notamment dans les provinces de l'Est où les cultivateurs sont ruinés par les usuriers ; 70 à 80 o/o des dettes proviennent d'emprunts ou de dettes de successions.

1. Communication à l'Académie des sciences morales et politiques.

2. *La Réforme sociale*, 1-16 septembre 1912.

D'après M. Besson (1) la dette rurale proviendrait surtout de l'état de gêne des populations et la dette des villes serait due principalement aux facilités de crédit que donnent les Banques Hypothécaires.

M. Blondel (2) estime que le sol allemand est endetté pour la moitié de sa valeur.

M. Giraud (3) évalue la dette allemande à 42 milliards de marks à la fin XIX^e siècle. Dans ce chiffre, Lehmann attribue 30 milliards aux immeubles urbains contre 12 milliards aux fonds ruraux, lesquels auraient, d'après M. Besson, une valeur de 30 milliards de marks.

La dette hypothécaire rurale allemande est évaluée par M. Besson dans son rapport au Congrès de la propriété foncière à 15 milliards, soit à peu près la moitié de la valeur vénale de cette propriété.

En Bavière l'endettement est en moyenne de 10 à 40 o/o. Il s'est même élevé dans certaines communes, lors de l'enquête de 1894-1895 à 76 o/o. Ce sont les propriétés rurales qui sont le plus endettées. L'endettement des villes va grandissant d'année en année. De 1893 à 1897 il a été trois fois plus considérable que dans les campagnes.

Dans le Wurtemberg, l'endettement moyen est

1. Congrès de la propriété foncière de 1900.

2. *Les populations rurales de l'Allemagne.*

3. *Des Banques Hypothécaires allemandes.* Thèse de Paris, 1904.

d'après l'enquête officielle de 1884-1885, de 2 à 15 o/o de la valeur des propriétés qui sont estimées à 3.432.099.660 marks (1). C'est surtout depuis 1874 que l'endettement a augmenté d'une façon effrayante, dans 22 communes de 100 o/o et dans 7 communes de plus de 500 o/o.

Le total des dettes hypothécaires était de :

En 1874.....	33.861.205 marks
1884.....	42.097.631 »
1894.....	47.538.255 »

L'accroissement de la dette a été en moyenne de 67 millions de marks par an depuis 1897 (2).

Les plus petites propriétés sont les plus grevées.

Dans la Silésie, sous Frédéric le Grand, la dette était de..... 10 à 20 millions de thalers

En 1805 elle était de.....	24	—
1815 —	30 1/2	—
1825 —	38	—
1835 —	40 1/2	—
1845 —	37	—
1867 —	60	—

C'est principalement en Prusse que se manifeste la progression du passif foncier. L'endettement y est

1. *La statistique internationale des prêts hypothécaires.*
Institut international de statistique.

2. *La dette de l'agriculture dans le Wurtemberg* (Bulletin du Bureau des Institutions économiques et sociales de l'Institut international d'Agriculture, mai 1912, p. 94).

en augmentation tous les ans d'environ 200 millions de marks.

D'après le rapport de M. Besson, la statistique officielle de 1892 montre que le passif s'élève en Prusse au tiers de la valeur des terres pour les héritages de moins de 1500 marks de revenu et à la moitié de cette valeur pour les propriétés rapportant un minimum de 1500 marks de revenu net.

Dans les dix années qui ont précédé 1893 l'endettement de la propriété rurale en Prusse s'est accru d'environ 1/2 milliard.

De 1886 à 1900 l'augmentation moyenne annuelle a été de 900 millions de marks.

De 1888 à 1897 sur 10.900 millions de marks d'augmentation de la dette, 8.500 millions portent sur les immeubles urbains et 2.400 millions sur les fonds ruraux.

La dette hypothécaire prussienne d'après les documents fournis à la Chambre en 1893 s'élevait à 16 milliards 1/2 de marks.

De 1893 à 1900, elle est passée de 16 milliards 1/2 de marks à 25 milliards. La seule dette hypothécaire rurale était estimée en 1894 à 9 ou 10 milliards de marks (1) alors que la valeur de la propriété rurale

1. Bureau Royal de Statistique de Prusse. Même chiffre pour fin 1911 (10 milliards) *Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales de l'Institut international d'Agriculture*, avril 1912 p. 152.)

était évaluée de 1871 à 1881 à 26 milliards de marks et en 1893, par le Ministre de l'Agriculture, de 20 à 24 milliards

Pour la période de 1898-1900 on peut évaluer à 3.320 millions de marks l'accroissement de la dette.

Le tableau suivant montre la progression de la dette en Prusse.

ANNÉES	DISTRICTS URBAINS	DISTRICTS RURAUX	TOTAL
	millions de marks	millions de marks	millions de marks
1886-1887	434,3	133,1	567,4
1887-1888	566,8	88,0	654,8
1888-1889	724,0	121,0	845,0
1889-1890	814,5	179,1	993,6
1890-1891	709,7	156,3	866,0
1891-1892	759,4	206,6	966,0
1892-1893	750,5	208,7	959,2
1893-1894	685,1	228,2	913,3
1894-1895	743,4	254,6	998,0
Totaux...	6.187,7	1.575,6	7.763,3

Les radiations des inscriptions hypothécaires sont en nombre insuffisant comme le prouvent les chiffres ci-dessous (1).

ANNÉES	NOUVELLES INSCRIPTIONS		RADIATIONS		PLUS VALUE DES INSCRIPTIONS	
	MILLIONS DE MARKS					
	Com. urb.	Com. rur.	Com. urb.	Com. rur.	Com. urb.	Com. rur.
1895	1.676,64	752,07	991,32	496,41	685,32	255,61
1896	1.643,53	783,31	891,26	505,81	751,27	277,59
1897	1.799,17	812,72	873,93	491,66	951,24	321,05
1898	1.869,28	847,93	835,30	430,38	1.033,98	357,55
1899	2.039,11	859,85	877,25	471,96	1.261,86	387,84
1900	1.914,10	877,32	809,77	481,62	1.104,35	395,70

1. Olanesco, Institut International des prêts hypothécaire.

La cause de cette progression est due incontestablement à l'endettement considérable des immeubles urbains.

Ce sont les régions situées à l'est de la Prusse, propriétés de quelques grands seigneurs, qui sont les plus endettées.

Il en est de même en Poméranie. M. Blondel (1) a constaté que dans une partie de cette province les intérêts des dettes absorbent 62, 67, 69, 70 et même 75 o/o du revenu du sol.

Il résulte des enquêtes de 1883 et de 1890 qu'en général la grande propriété est plus lourdement grevée que la moyenne et que la petite propriété, répandues surtout dans la vallée du Rhin, dans le Nord-Ouest de la Bavière et dans une partie du Wurtemberg.

Quelle est dans la dette hypothécaire allemande la part des Institutions de crédit foncier ?

Voici d'après M. Félix Hecht (2) le montant des prêts hypothécaires au 31 décembre 1898 :

Associations d'emprunteurs.....	2.000.582.211	marks
Banques d'État.....	844.064.739	»
Sociétés par actions.....	6.094.501.916	»
Total	8.939.148.866	»

1. Congrès des valeurs mobilières, Paris 1900.

2. *Mémoire sur la Conférence agraire de Berlin.*

C'est donc une bien faible part de la dette estimée 40 milliards.

En 1900 les 41 banques par actions avaient prêté :

Aux immeubles ruraux.....	848.200.000	marks
Aux immeubles urbains.....	6.787 500.000	»
Soit	7.635.700.000	»

Ce sont donc surtout les industriels et les commerçants qui ont bénéficié du crédit. La condition des populations rurales, malgré tout ce qui a été fait pour elles, ne s'est pas amélioré. « L'endettement de la propriété, dit M. Georges Blondel (1) a déterminé un grand nombre de ventes, il a eu pour conséquence un mouvement considérable d'émigration qui est, sans doute, ralenti maintenant, mais qui a eu pour effet d'entraîner une diminution notable de population et par suite un véritable manque de bras dans certains districts. Beaucoup de grands domaines sont encore imparfaitement cultivés. »

Ainsi malgré les nombreux établissements de crédit foncier que possède l'Allemagne la propriété rurale y est fortement endettée. C'est que les législations de ce pays sont trop diverses pour avoir un effet marqué. Le crédit hypothécaire allemand est trop morcelé.

Il faut en matière de prêts hypothécaires la con-

1. *Les embarras de l'Allemagne*, 1912.

centration du crédit et l'unité d'action, seuls capables d'assurer à l'Institution tout le rayonnement et toute l'ampleur nécessaires pour faire œuvre utile.

C'est à ces conditions que, dans notre pays, répond le Crédit Foncier de France.

CHAPITRE VI

Le Crédit Foncier de France

Lorsque fut établi le crédit foncier en France on attendait beaucoup de cette institution. Elle devait assurer toutes sortes d'améliorations à l'agriculture et dégrever le sol dans un délai de quarante ans.

On se faisait peut-être quelques illusions à cette époque en considérant le crédit foncier comme une panacée universelle, capable de guérir tous les maux.

Plus tard, des critiques n'ont pas manqué de se produire contre l'établissement auquel on attribuait la lourde tâche de réaliser d'aussi belles espérances.

On a reproché au Crédit Foncier de France de n'avoir pas rempli le rôle que lui avait assigné ses fondateurs à l'origine, et, notamment, d'avoir négligé les prêts ruraux pour se consacrer principalement aux prêts urbains.

Suivant le Compte Rendu de l'exercice de 1911, le Crédit Foncier de France a consacré :

à la propriété urbaine : 4.848.346.349 fr. 09

et à la propriété rurale : 1.278.539.961 fr. 21

Ce fait est très explicable.

Il faut remarquer qu'en France comme en Allemagne (dans une proportion moindre cependant), les grandes villes se sont énormément développées ; ensuite, que la valeur de la propriété bâtie augmente tous les jours et tend à se rapprocher de plus en plus de celle de la propriété rurale. Ainsi, d'après l'enquête de 1899-1900, la valeur vénale de la propriété bâtie en France était déjà estimée à 53 milliards alors que la valeur de la propriété non bâtie ne la surpassait que de 17 milliards. Eu égard à une même surface, la valeur de la propriété urbaine est considérablement plus grande que celle de la propriété rurale, et l'estimation des propriétés urbaines est beaucoup plus facile que celle des propriétés rurales.

Ajoutons que les habitants des villes ont su mieux utiliser le crédit que les paysans qui sont toujours restés un peu réfractaires à l'emprunt, lequel est trop souvent pour eux le synonyme de la ruine. « Si nous ne prêtons pas aux campagnes, disait M. le Gouverneur Frémy, la raison en est simple, c'est qu'elles ne nous demandent rien. »

Nous verrons en outre, à propos de la réforme hypothécaire, que la propriété rurale en France est mal établie. L'emprunt est souvent impossible faute de justifications.

Toutes ces raisons expliquent pourquoi le Crédit

Foncier prête davantage à la propriété urbaine qu'à la propriété rurale.

Mais il faudrait se garder d'en conclure que le Crédit Foncier n'a rendu aucun service à l'agriculture et qu'il ne fait aucun effort pour être utile à la propriété rurale.

Nous ne rappellerons pas ici tous les prêts qui ont été consentis pour travaux de drainage, irrigations, améliorations diverses, etc.

Interrogeons les statistiques.

Il en résulte que le Crédit Foncier a prêté à la propriété rurale des sommes qui vont constamment en augmentant.

Ainsi, en 1904, le chiffre moyen des prêts à la propriété rurale était de 20 à 25 millions.

Le Crédit Foncier a prêté à cette même propriété :

	fr.
En 1907 (1).....	31.420.108,64
— 1908.....	20.430.299,20
— 1909.....	21.709.161,71
— 1910.....	31.708.076,40
— 1911.....	36.868.951, »
Total.....	142.156.596,95

Soit un chiffre moyen annuel de 28.431.319 francs en augmentation de plus de 3 millions sur l'année 1904.

1. Compte Rendu de l'exercice de 1911.

Voici, d'après le Compte Rendu de 1910, la répartition des prêts faits à la propriété rurale.

Le Crédit Foncier a effectué à la propriété rurale :

		fr.
De 1853 à 1900..	34.606 prêts pour	975.062.705,74
En 1901.....	1.439 —	35.143.650,00
— 1902.....	1.118 —	28.623.664,35
— 1903.....	1.015 —	23.653.175,00
— 1904.....	1.091 —	24.357.077,37
— 1905.....	1.027 —	20.603.300,00
Totaux.....	40.296 —	1.107.443.572,46

Donc, pendant une période de quarante-sept ans, le Crédit Foncier a fait en moyenne annuellement 736 prêts à la propriété rurale pour une somme de 20.746.017 francs.

Pendant la période quinquennale de 1901 à 1905, il a fait en moyenne 1.138 prêts à la propriété rurale pour un montant de 26.456 fr. 73.

Le Crédit Foncier a fourni à la propriété rurale :

		fr.
De 1853 à 1905..	40.296 prêts pour	1.107.443.572,46
En 1906.....	1.214 —	28.939.791,80
— 1907.....	1.386 —	31.420.108,64
— 1908.....	947 —	20.430.299,20
— 1909.....	1.157 —	21.709.161,71
— 1910.....	1.712 —	31.728.076,40
Totaux.....	46.712 —	1.241.671.010,21

Pendant la période quinquennale de 1906 à 1910, le Crédit Foncier a fait à la propriété rurale 1.283 prêts pour 26.845.487 francs, donc en augmentation sur la

période précédente 145 prêts formant un total de 389 314 francs.

Et cette moyenne va croissant.

C'est surtout depuis 1878 que des progrès sensibles ont été faits, puisqu'à cette époque le montant des prêts à la propriété rurale n'était encore que de 244 millions tandis qu'il est actuellement de 1.278.539.961 francs.

Les prêts à la petite propriété ne sont pas négligés non plus.

Interrogeons encore la statistique.

Prêts de 5.000 francs et au-dessous faits par le Crédit Foncier :

			fr.
De 1853 à 1900..	29.159 prêts pour		95.921.326,47
En 1901.....	1.244 —		4.032.550,00
— 1902.....	1.220 —		3.991.102,00
— 1903.....	1.015 —		3.275.532,21
— 1904.....	1.111 —		3.622.038,18
— 1905.....	1.137 —		3.722.751,21
Totaux.....	34.886 —		114.265.300 07

Le Crédit Foncier a donc fait pendant la période quinquennale de 1901 à 1905, 1.145 prêts de 5.000 francs et au-dessous pour un total de 3.728.794 francs.

Prêts de 5.000 francs et au-dessous faits par le Crédit Foncier :

			fr.
De 1853 à 1905..	34.886 prêts pour		114.265.300,07
En 1906.....	1.190 —		3.893.244,44
— 1907.....	1.107 —		3.614.930,00
— 1908.....	1.031 —		3.397.344,20
— 1909.....	1.142 —		3.812.616,71
— 1910.....	2.722 —		7.286.464,50
Totaux.....	42.078 —		136.269.899,92

Pendant cette période de 1906 à 1910, la moyenne annuelle des prêts de 5.000 francs et au-dessous est de 1.438 pour 4.400.919 francs.

La progression des petits prêts est constante.

La moyenne annuelle qui était seulement de 509 prêts de 1852 à 1892

S'est élevée à	954	prêts en	1893
—	955	—	1894
—	968	—	1895
—	1.048	—	1896
—	1.138	—	1897
—	1.361	—	1898
—	1.145	— de	1901 à 1905
—	1.438	— de	1906 à 1910

Il faut ajouter que les petits prêts ont une limite. Le Crédit Foncier ne peut faire des avances à des propriétés minuscules, sur lesquelles le capital d'exploitation est insuffisant, qui n'offriraient qu'une garantie illusoire et dont le prix, au cas d'expropriation, serait absorbé par les frais de vente.

De l'examen de ces chiffres il résulte que si le Crédit Foncier a prêté à la propriété urbaine, il n'a pas négligé les prêts à la propriété rurale. Les services qu'il a rendus sont indéniables; le chiffre de ses affaires témoigne de sa prospérité. Voici, en ce qui concerne les prêts hypothécaires, un tableau suggestif.

Le montant des prêts hypothécaires s'élevait à :

En 1870.....	1.092.727.662 fr.
— 1878.....	1.393.720 692 fr.
— 1880.....	1.650.000.000 fr.
— 1887.....	2.022.000.000 fr.
— 1889.....	2.027.000 000 fr.
— 1910.....	5.960.000 000 fr.
— 1911.....	6.146.993.508 fr.

Le montant des obligations foncières en circulation s'élevait au 31 décembre 1911 à 2.776.959.250 francs.

Il nous reste à parler du rôle du Crédit Foncier dans le dégrèvement de la propriété foncière.

LA DETTE HYPOTHÉCAIRE EN FRANCE

Quoique bien inférieure à la dette hypothécaire allemande, l'importance globale de la dette hypothécaire en France est assez grande pour justifier la nécessité d'un dégrèvement et par conséquent l'intervention et le concours d'une société de crédit foncier.

M. Jaurès, à propos du renouvellement du privilège de la Banque de France (1), disait à la tribune de la Chambre : « Il faut que vous transformiez la dette hypothécaire (du petit paysan) en une créance d'État pour laquelle vous lui demanderez un intérêt

1. Séance du 3 juillet 1897.

inférieur à celui qu'il paie aujourd'hui, il faut que l'État se substitue aux créanciers actuels du paysan et qu'au lieu de lui demander 4, 5 et 6 o/o comme le font les créanciers d'aujourd'hui, il lui demande un intérêt moindre, comblant la différence, je le répète, par un sacrifice que la nation doit se consentir à elle-même si elle juge, en effet, que la propriété paysanne est un élément nécessaire à sa vitalité. »

Ce rôle de créancier général que M. Jaurès voulait attribuer à l'État a été dévolu au Crédit Foncier, et c'est précisément en se substituant aux créanciers ordinaires et en transformant toutes les dettes hypothécaire en une dette à long terme avec taux d'intérêt réduit que cette institution pourra réaliser le dégrèvement de la propriété.

Tel est le but à atteindre.

A l'origine du Crédit Foncier, la dette hypothécaire pesait lourdement sur la propriété. Le rapport de M. Chegaray, présenté à l'Assemblée nationale en 1852 (1), nous apprend que le montant des créances hypothécaires était :

Au 1 ^{er} juillet 1820 de.....	8.863.894.965 fr.
Au 1 ^{er} juillet 1832 de.....	11.233.265.778 fr.
Au 1 ^{er} juillet 1840 de.....	12.544.098.600 fr.

auxquels il faut ajouter, d'après l'enquête de 1840, 1 milliard 250 millions d'hypothèques légales.

1. Jousseau, *Traité de Crédit foncier*, t. I, 3^e édit.

De 1840 à 1848, la moyenne annuelle des nouveaux prêts hypothécaires était de 557 millions. La propriété avait à supporter en outre, à cette époque, outre l'intérêt de la dette, qui était de 7 o/o, un impôt foncier de 240.000.000 francs de sorte que les deux cinquièmes du revenu de la propriété immobilière, estimée 56 milliards, étaient absorbés. Les propriétaires, dans l'impossibilité de se libérer, voyaient leurs charges croître d'année en année. « Cette situation déplorable ne peut pas se prolonger, s'écriait Léon Faucher à l'Assemblée nationale, il est temps d'arriver à une liquidation, à un dégrèvement. »

Depuis cette époque, les charges de la propriété foncière se sont-elles aggravées ?

Il résulte de la seconde enquête à laquelle on s'est livré en 1877, qu'en 1876 la dette hypothécaire était évaluée à 14.369.096.326 francs, dont 836 millions 96.402 francs pour la part du Crédit Foncier.

En 1883, elle s'élevait à 14 milliards 1/2.

Flour de Saint-Genis (1) l'évalue en 1889 à 12 milliards.

Alfred Neymark (2) à 15 milliards en 1892.

Henri Lamane (3) à 18 milliards en 1895.

1. *Le Crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire.*

2. *Le Crédit Foncier de France et ses opérations.* 1892.

3. *Journal de la Société de Statistique de Paris*, 1895.

M. Besson à 15 milliards en 1900.

M. de Foville à 13 milliards 1/2.

M. Michel (1) à 14 milliards 1/2 de 1900 à 1905.

Il faut remarquer qu'en égard à la valeur de la terre ces chiffres ne sont pas très élevés.

D'après M. Boutin (2), l'évaluation des contributions directes donnait les chiffres suivants :

1879-1884, propriétés non bâties.	89.246.000.000 fr.
1887-1889, propriétés bâties....	49.321.000.000 fr.
Biens ruraux.....	6.197.000.000 fr.
Total.....	144.764.000.000 fr.

Suivant M. Léon Salefranque (3), la valeur globale de la propriété foncière en 1898 était :

Pour les propriétés rurales de..	56.248.100.000 fr.
Pour les propriétés urbaines...	50.999.300.000 fr.
Total.....	107 247.400.000 fr.

M. Besson estime le capital foncier, en 1900, à 140.905.000.000 francs.

M. de Foville (4) évalue ainsi la fortune immobilière de la France en 1901 :

Terres.....	75.000.000.000 fr.
Maisons.....	50.000.000.000 fr.
Total.....	125.000.000.000 fr.

1. *Etudes statistiques. La Propriété.*

2. *Bulletin de l'Institut international de Statistique*, 1894.

3. Rapport au Congrès de la propriété foncière, 1900.

4. *Économiste français*, 24 janvier 1903.

M. Michel (1) évalue la valeur de la terre à 75 milliards.

M. Flour de Saint-Genis (2), qui donne le chiffre de 80.000.000.000 estime que la dette hypothécaire frappe la petite et la moyenne propriété dans la proportion de 80 o/o.

En prenant le chiffre de M. Boutin 144.764.000.000 pour la valeur vénale de la propriété et celui de 14.369.000.000 qu'il adopte pour le montant de la dette hypothécaire, cette dette ne frapperait, croyons-nous, que le dixième à peine de la fortune immobilière de la France.

C'est la même proportion donnée par M. Henri Lamane (3) pour l'endettement moyen des biens ruraux en France, 10 o/o.

Si nous nous en référons à l'évaluation de M. de Foville, 125 milliards, que l'on peut retenir comme chiffre moyen, la dette hypothécaire estimée 15 milliards ne frapperait donc que de 15 o/o l'ensemble des immeubles de France.

Il s'agit maintenant de rechercher la part du Crédit Foncier dans la dette et de montrer comment, par une

1. *La Valeur de la propriété non bâtie en France*. Berger-Levrault, 1910.

2. *Le Crédit territorial en France et la réforme hypothécaire*.

3. *Journal de la Société de statistique de Paris*, 1895.

action progressive, il doit arriver à diminuer l'ensemble des charges hypothécaires qui pèsent sur la propriété.

Lors de l'enquête de 1877, alors que la dette hypothécaire était évaluée à 13.536.999.924 francs, les prêts du Crédit foncier s'élevaient à 832.096.402 francs.

En 1882, la dette hypothécaire était de 14 milliards ; le Crédit Foncier élevait ses prêts à 2.273.000.000.

En 1905, M. Michel évalue la dette hypothécaire à 14.500.000.000 ; les prêts du Crédit Foncier progressent à 5.296.000.000.

L'ensemble de tous les prêts hypothécaires en France s'est élevé pour la période quinquennale de 1877-1881 à 4.970.000.000 et pour celle de 1894-1898 à 4.690.500.000 francs.

Les prêts hypothécaires faits par les particuliers se raréfient. Les prêts du Crédit Foncier augmentent.

C'est ce que constate M. Besson, dans son rapport au Congrès de la propriété foncière : « Les prêts hypothécaires, loin de prospérer, déclinent de plus en plus. Les capitaux accentuent leur tendance à s'éloigner du propriétaire foncier pour s'employer en opérations de Bourse. Il est vrai qu'une catégorie de prêts hypothécaires, celle des prêts consentis par le Crédit Foncier de France, a gagné, dans ces vingt dernières années, une avance considérable. De 832 millions en 1876, le solde des capitaux dus à

cet établissement de crédit monte aujourd'hui à 1 milliard 808 millions. Les capitalistes, au lieu de prêter directement, ont eu recours à l'intermédiaire du Crédit Foncier, en souscrivant ou en achetant à la Bourse les lettres de gage de cette institution. »

Les prêts du Crédit Foncier iront en progressant. Il faut prévoir l'époque où, suivant l'expression de M. Josseau, la puissance d'absorption du Crédit Foncier correspondra au montant de la dette hypothécaire. Le bénéfice qu'en retirera la propriété sera immense. Il faut remarquer, en effet, qu'en 1845, avant la fondation du Crédit Foncier, l'intérêt des prêts variait de 5 à 22 o/o, qu'il n'est pas moindre actuellement de 5 o/o, que, par conséquent, le Crédit foncier prêtant même au plus à 4 50 o/o, diminuera la charge des intérêts dans une proportion considérable. Sa tâche n'est évidemment pas terminée. Elle commence. Comme le dit M. Besson (1), en présence des disponibilités existantes dans la valeur de la propriété en France, « il est permis de bien augurer de l'avenir du crédit foncier dans notre pays. Il ne tient qu'à lui de conquérir graduellement le vaste domaine dont il ne s'est encore annexé qu'une infime parcelle ».

Quels moyens convient-il d'employer pour donner

1. Congrès de la propriété foncière. Rapport.

au Crédit Foncier toute sa puissance et lui permettre de porter à l'agriculture les bienfaits qu'elle en attend? Cette question nous amène à l'étude des projets d'organisation du crédit foncier.

CHAPITRE VII

Les projets d'organisation du Crédit foncier

Ces projets se rattachent à deux conceptions différentes. L'une s'en prend au monopole et n'attend que de l'exercice de la liberté, le développement du crédit foncier.

« Qu'on laisse les sociétés de crédit foncier, dit M. Montagnon (1), se fonder librement. Toute institution qui répond à un besoin réel s'organise par la force même des choses, de manière à satisfaire le mieux possible ce besoin. C'est pour nous la plus certaine des lois économiques. »

M. Casasus, délégué du Mexique, disait au Congrès international de la propriété foncière de Paris, en 1900 : « Le succès des Banques Hypothécaires dépend précisément de leur multiplication. L'Allemagne a su fournir à ce sujet un brillant exemple qui pourrait servir de modèle. D'autres pays sont en état de prouver que les grandes institutions hypothécaires

1. *Traité sur les sociétés de crédit foncier*, p. 85.

pourvues de privilèges exclusifs ont dédaigné la tâche qui consiste à s'occuper spécialement des intérêts de l'agriculture ».

C'est sur ces principes que repose le projet de M. Thierry de la Loge d'Ausson qui préconise en France l'établissement de crédits fonciers départementaux à l'instar des *Landschaften* allemandes.

L'autre conception, au contraire, se rattache à l'idée de concentration. Elle veut placer sous la direction d'un seul établissement qui, dans l'espèce serait le Crédit Foncier de France, non seulement le crédit foncier proprement dit, mais aussi tous les organes du crédit agricole. C'est le projet d'une banque centrale de crédit agricole de M. Dop.

Que faut-il attendre de ces projets pour le développement du crédit foncier ?

MONOPOLE OU LIBERTÉ

Nous ne croyons pas que la liberté des sociétés de crédit foncier ait pour effet de donner à l'agriculture un crédit plus abondant.

Après l'étude que nous venons de faire, l'exemple de l'Allemagne ne saurait plus être cité.

Jamais les sociétés de crédit foncier allemandes ne prendront, en raison même de leur multiplicité qui

s'oppose à leur rayonnement, l'ampleur qu'a, chez nous, le Crédit Foncier de France, établissement unique jouissant d'un monopole de fait.

Nous ne pouvons mieux faire que de citer ici M. le professeur Thaler (1) : « Les lettres de gage du Crédit Foncier jouissent d'une popularité de placement que leur disputerait difficilement des titres d'une compagnie similaire. D'ailleurs, est-il bien démontré que l'état actuel de la propriété rurale laisse plusieurs places disponibles dans l'ordre des prêts hypothécaires ? Le Crédit Foncier ne fait pas le chiffre d'affaires qu'il voudrait et ce n'est pas de sa part manque de bonne volonté. Les agences qu'il a multipliées dans les départements, pendant la dernière époque, prouvent assez son désir de se rapprocher des campagnes et de coopérer au rétablissement de l'agriculture ».

La tendance générale, d'ailleurs, est plutôt au monopole et partout la surveillance du gouvernement se fait plus étroite et cherche à restreindre l'émancipation des Banques.

C'est ainsi notamment qu'en Prusse une loi du 13 mai 1879 place les nouvelles banques agricoles faisant des prêts hypothécaires sous le contrôle des États provinciaux ; c'est ainsi encore que dans la

1. Préface au livre de M. Montagnon, *Traité sur les sociétés de crédit foncier*.

Hesse une loi du 5 avril 1880 charge l'administration des impôts directs de la perception des intérêts des prêts hypothécaires faits par les banques de crédit agricole; que dans le Grand Duché de Luxembourg une loi du 17 mars 1900 concernant la création d'un établissement de crédit foncier place sous l'autorité du gouvernement ledit établissement qui est administré pour le compte et sous la garantie de l'État. De même en Bulgarie une loi du 16 novembre 1907 rattache le crédit hypothécaire à la Banque Nationale de Bulgarie. Les Banques Hypothécaires allemandes sont étroitement réglementées par la loi du 13 juillet 1899 qui a cherché à remédier au manque d'homogénéité de ces banques. D'après l'article 3, les Banques Hypothécaires sont soumises à la surveillance du gouvernement de l'État où se trouve leur siège social. Cette surveillance est d'ailleurs assez étendue puisque l'autorité peut examiner les livres en tout temps et être représentée aux assemblées générales.

Nous ne prétendons pas conclure que sous un régime de liberté, l'initiative privée, sans privilège et en dehors de toute réglementation, soit impuissante à créer du crédit hypothécaire.

En Belgique, des sociétés ont pour objet exclusif le prêt hypothécaire qui est généralement consenti au taux moyen de 4 o/o.

En France, ce sont encore des sociétés dues à l'ini-

tiative privée et dont l'apôtre infatigable est M. Joseph Lardeur-Becquerel qui se sont développées grâce aux dispositions des lois du 10 avril 1908 et 26 février 1912 relatives à la petite propriété et que l'on a si justement appelées lois Ribot.

Mais toutes ces sociétés ont surtout pour but l'établissement de jardins ouvriers et la construction de maisons à bon marché; ce n'est point là le crédit foncier qui exige, pour être réalisé sur toute la surface du pays, l'ampleur d'un vaste établissement émettant des lettres de gage garanties par des privilèges spéciaux.

LES CRÉDITS FONCIERS DÉPARTEMENTAUX

Ce projet, dû à M. Thierry de la Loge d'Ausson (1) est fondé tout à la fois sur le principe de la liberté des sociétés de crédit foncier et sur l'organisation d'un crédit agricole général (comprenant crédit personnel, mobilier et hypothécaire) que nous retrouverons dans le projet de M. Dop.

L'auteur veut organiser le crédit agricole général par des sociétés d'avances sur dépôt et des sociétés de crédit foncier.

L'instruction analytique du décret du 23 mars 1852,

1. *Les crédits fonciers départementaux*. Thèse de Paris, 1899.

dit-il, organisait ce crédit agricole. Il distinguait d'une part le crédit personnel, basé sur la seule solidarité des emprunteurs et assuré par des sociétés privées du type des Schulze-Delitzchen et des Raiffaisen et, d'autre part, le crédit réel basé soit sur des dépôts de fonds ou de valeurs, soit sur une sûreté hypothécaire.

L'auteur voudrait qu'on en revienne au régime de liberté qu'avait inauguré le décret du 28 février 1852.

Aussitôt après ce décret, 3 banques de prêts fonciers s'établirent à Paris, Nevers, Marseille; d'autres comme celles de Lyon et de Toulouse avaient sollicité l'autorisation, d'autres encore comme celles d'Orléans, Poitiers, Limoges, Rouen, Bordeaux, Brest, attendaient l'approbation.

L'auteur constatant l'insuccès du crédit agricole établi par la loi du 21 juillet 1860 conclut que les banques de concentration, même subventionnées, sont impuissantes à faire du crédit immobilier rural.

Il s'en prend au principe de la loi de novembre 1894 qui a organisé le crédit agricole sur le crédit personnel et mobilier.

Il critique le discours de M. Méline, prononcé à la Chambre le 17 juin 1897, que nous avons déjà cité, et dont l'idée maîtresse est que le crédit agricole doit être le crédit personnel.

L'auteur, repoussant toute mesure de réglemen-

tation et les subventions d'État en matière de crédit rural, demande qu'on laisse ce crédit se constituer par le libre jeu des initiatives privées en laissant s'organiser dans le pays des sociétés libres de prêt mobilier sur dépôt et des *Landschaften* départementales effectuant des prêts hypothécaires et réalisant ainsi, par une action commune, le crédit agricole général.

En somme, ce projet préconise l'établissement, en France, de sociétés d'emprunteurs, comme les *Landschaften* allemandes, qui dispenseraient à la fois le crédit mobilier et le crédit immobilier.

Nous ne reviendrons pas ici sur la distinction que nous avons faite au début de cette étude entre le crédit agricole qui doit rester personnel, et le crédit foncier. Ce projet confond les deux sortes de crédit.

Confier le crédit agricole à des institutions de crédit foncier est une conception condamnée par toutes les expériences dans ce sens qui ont été déjà faites.

Quant à l'établissement de *Landschaften* départementales, il est exact de dire que le décret de 1852 ne faisait pas de distinction entre les sociétés de prêteurs et les sociétés d'emprunteurs.

La circulaire du Ministre de l'Intérieur du 15 avril 1852 disait expressément : « Le législateur n'a entendu repousser aucune combinaison, pourvu qu'elle soit

en harmonie avec les bases fondamentales fixées par le décret ».

L'idée d'une association unique est due à Wolowski. Le décret du 10 décembre 1852, qui étendit, à tous les départements où il n'existait pas encore de société de crédit foncier, le privilège de la Banque Foncière de Paris qui prit le nom de Crédit Foncier de France, ne fit qu'obéir à des nécessités inévitables commandées par l'intérêt supérieur de la Finance.

Il importait, en effet, à cette époque, pour fonder le crédit foncier, d'accréditer la lettre de gage en France et le moyen indispensable était de créer cette lettre de gage sur un type unique, émise par une seule société.

Ce serait une grande illusion que de compter sur l'établissement de *Landschaften* en France. Malgré le décret de 1852 qui les prévoyait, malgré même les encouragements qui ont été donnés à leur création, il ne s'est formé en France aucune association d'emprunteurs. L'esprit de nos populations rurales y est absolument réfractaire ; jamais les paysans ne consentiront chez nous à se solidariser pour garantir les emprunts qu'ils contractent. Fussent-elles même possibles, jamais ces sociétés ne pourraient atteindre l'ampleur d'une société unique. Il répugne à des associés de s'engager solidairement vis-à-vis de personnes qu'ils ne connaissent pas ; ces associations

seraient donc vouées à un petit rayon d'action et ne pourraient comme un seul établissement, étendre leurs opérations sur un vaste territoire.

LA BANQUE CENTRALE DE CRÉDIT AGRICOLE

PROJET DE M. DOP

Avec M. Dop nous arrivons, au contraire, à la concentration du crédit agricole.

L'idée d'une Banque Centrale subventionnée par l'État avec fait l'objet de plusieurs projets, notamment de MM. Rouvier et Develle. Elle avait été encore préconisée par M. Jaurès le 17 juillet 1897 lors de la discussion à la Chambre du renouvellement du privilège de la Banque de France.

Le projet de M. Dop présente cette caractéristique qu'il charge le Crédit Foncier de France de ce rôle de Banque Centrale de crédit agricole.

M. Dop se demande si, avec son organisation actuelle, le Crédit Foncier peut être autorisé à consentir des prêts purement agricoles.

Il constate bien que la base du Crédit Foncier est l'hypothèque, mais il tire argument, en faveur de sa thèse, de ce fait que, dans trois cas, le Crédit Foncier peut consentir des prêts sans affectation hypothécaire : pour travaux de drainage (loi de 1858), pour prêts

aux départements et aux communes (loi du 6 juillet 1860) et pour avances sur titre.

M. Dop soutient qu'il y aurait possibilité de réunir entre les mains du Crédit Foncier les trois modes du crédit agricole : le crédit personnel, le crédit mobilier et le crédit immobilier.

Pour le crédit personnel, le Crédit Foncier ne traiterait qu'avec des syndicats. Il deviendrait une Banque Centrale des caisses locales et régionales de crédit agricole pour répartir entre elles les capitaux fournis par l'État et pour réescompter le papier agricole endossé par les Caisses.

Pour le crédit mobilier, il utiliserait la loi du 18 juillet 1898 qui a créé l'hypothèque mobilière.

En ce qui concerne le crédit immobilier, M. Dop voudrait étendre ce genre d'opérations du Crédit Foncier par la réfection du cadastre et l'établissement de livres fonciers qui auraient l'avantage de le débarrasser de longues et coûteuses recherches qu'exige actuellement la justification de la propriété.

M. Dop prévoit pour la réalisation de ce projet des subventions de l'État, l'élévation du montant maximum des comptes courants, des dépôts provenant d'une partie des fonds des caisses d'épargne et l'émission d'obligations.

Pour M. Dop, tout le crédit agricole n'est pas contenu dans la loi du 5 novembre 1894 qui organise le

crédit personnel et mutuel au moyen de syndicats ; de même les banques régionales instituées par la loi de 1899 ne lui semblent pas avoir d'effet utile.

Le crédit agricole, dit-il, ne sera vraiment fondé que lorsque les syndicats agricoles et les caisses régionales pourront se procurer le crédit nécessaire à leurs membres dans un grand établissement central, collecteur des ressources capitalistes.

Cet établissement serait le Crédit Foncier de France qui traiterait, non pas directement avec les agriculteurs, mais avec des collectivités déjà organisées : les syndicats agricoles, les caisses régionales de crédit agricole, qui serviraient d'intermédiaires.

L'idée de M. Dop de transformer le Crédit Foncier en Banque Centrale de crédit agricole est aujourd'hui abandonnée.

Elle est d'ailleurs impraticable.

Les déboires éprouvés par la Banque d'Algérie à la suite du phylloxera et l'exemple de la Société de crédit agricole fondée en 1861 ne sont pas pour encourager la réalisation d'un pareil projet. Non pas que cette dernière Banque ait éprouvé des pertes du fait de sa clientèle agricole : mais cette clientèle était peu nombreuse, les emprunts insuffisants ; aussi, la société dut-elle chercher dans des opérations financières une compensation à ce manque d'affaires. La spéculation la conduisit à la ruine.

Le principal argument contre le projet de M. Dop est que le Crédit Foncier n'est pas constitué pour faire du crédit agricole, lequel n'est pas dans sa nature.

L'erreur commise en 1852 fut de croire que le décret allait fonder en même temps et le crédit foncier et le crédit agricole.

Ces deux sortes de crédit, nous le répétons, sont totalement différents et ne doivent pas être confondus.

Pour chacun d'eux, par conséquent, doivent fonctionner des banques spéciales.

Le but du Crédit Foncier n'est pas de faire, à proprement parler, du crédit agricole.

Josseau le dit formellement dans son traité à la page 364: « Cette institution (le Crédit Foncier) qu'on a eu le tort de croire fondée pour rendre cette nature de service, n'intéresse directement que les propriétaires, et, s'il est vrai, qu'en leur donnant des facilités pour améliorer la terre, elle intéresse indirectement la production agricole, il est juste de reconnaître que le simple cultivateur, fermier ou métayer, qui n'a d'autre gage à offrir que son honorabilité et ses instruments de travail, n'y trouve aucun secours pour traverser les temps difficiles. Un crédit spécial, celui auquel on a donné le nom de crédit agricole, restait donc à fonder. »

Le but essentiel du Crédit Foncier est de faire des

prêts à long terme aussi bien à l'agriculture qu'à la propriété urbaine ; et c'est précisément parce qu'il est resté dans son champ d'activité, qu'il a su développer les opérations qui lui sont propres, que son crédit s'est étendu et grandit tous les jours dans le public.

Mais si le Crédit Foncier ne peut se charger de prêts agricoles proprement dits, il ne se doit pas moins à lui-même de rendre à l'agriculture, par ses prêts à long terme, tous les services que l'on peut attendre de son organisation.

Développer le crédit immobilier par les prêts à long terme est le but à poursuivre.

Comment le réaliser ?

C'est ce qu'il nous reste enfin à examiner.

LA RÉFORME HYPOTHÉCAIRE

Une première constatation s'impose : le crédit réel agricole est entravé par les difficultés de justification de la propriété.

Le Crédit Foncier ne peut prêter, en effet, qu'à des personnes nanties de titres réguliers et prouvant leur qualité de propriétaire.

La condition indispensable pour assurer le crédit, c'est d'asseoir solidement la propriété. Il est de toute nécessité que le prêteur ait la certitude que la pro-

priété offerte en gage est bien celle de son débiteur et que son hypothèque ne sera point primée par d'autres.

Or, dans l'état de notre législation, rien n'est plus difficile que de reconstituer une origine de propriété. Le Crédit Foncier en sait quelque chose. Les titres réguliers font absolument défaut entre les mains des paysans. Aussi M. Josseau est-il obligé d'avouer que « si le Crédit Foncier a été d'un faible secours pour la petite propriété rurale, c'est parce que généralement en France cette propriété n'est pas régulièrement établie ». M. Debelleye disait dans son rapport sur le projet de loi sur la transcription : « Le crédit foncier demeure stationnaire, cela vient en grande partie de ce que l'établissement de la propriété est essentiellement défectueux », et il ajoutait : « La concentration du crédit foncier dans les mains d'une grande société qui étend ses opérations sur toute la France exige impérieusement pour la sécurité et la rapidité de ses opérations que la propriété cesse d'être occulte ». Même affirmation au Congrès International de la propriété foncière : « Le crédit ne peut se développer, disait M. Besson, s'il n'a pour point d'appui la garantie immuable du droit de propriété ».

Les défauts de notre régime hypothécaire ont bien été en partie corrigés au profit des sociétés de crédit foncier par le décret du 28 février 1852 qui institue en

faveur de ces sociétés des garanties spéciales au point de vue notamment de la purge des hypothèques et de l'expropriation forcée ; mais il n'en demeure pas moins que chez nous la propriété n'est pas encore solidement établie et que la publicité des charges hypothécaires est très imparfaite.

La réforme hypothécaire, en donnant une sûreté plus grande au gage foncier, diminuera les risques du prêteur et par conséquent le taux de l'intérêt.

Lors de l'enquête de 1841, la Cour d'appel de Riom, consultée comme toutes les autres Cours d'appel sur l'opportunité de la réforme hypothécaire, émettait l'avis qu'« un bon système d'hypothèques permet de faire de l'immeuble un gage efficace, de mettre au service de l'agriculture des capitaux abondants et à bas prix ». M. Cruppi, rapporteur général du budget faisait ressortir en ces termes dans la séance de la Chambre du 13 novembre 1905 l'importance de cette réforme : « La réforme hypothécaire, disait-il, serait plus utile pour nos paysans que beaucoup d'autres réformes ». Et M. Flour de Saint-Genis (1) affirme : « C'est à la moyenne propriété que profitera la réforme hypothécaire, lorsqu'on se décidera à la réaliser, car c'est elle qui désire non seulement un titre bien assis et la possibilité de rendre les mutations rapides, mais

1. *La Propriété rurale en France*, p. 276.

par-dessus tout la quasi-mobilisation de son crédit par la facilité des emprunts et plus de simplicité dans la réalisation du gage ».

Malheureusement le problème de la réforme hypothécaire n'est pas facile à résoudre. « Un bon régime hypothécaire est un des problèmes les plus difficiles qui puisse se poser à l'esprit humain » disait la Cour de Colmar dans l'enquête de 1841.

La réforme hypothécaire a fait l'objet de plusieurs projets de loi : celui déposé par M. Thézard, au Sénat, visant la publicité des actes intéressant la propriété immobilière, le 28 octobre 1895 ; la proposition complémentaire du 23 juin 1896 ayant pour but de donner une forme plus énergique à la spécialité et enfin le projet de M. Darlan, ministre de la Justice, déposé le 27 octobre 1896.

Elle se résume en ceci : publicité la plus large possible, car la propriété ne doit pas être occulte et les charges qui la grèvent doivent être connues.

Il faut substituer à la publicité personnelle, c'est-à-dire celle où les charges sont connues par le nom du propriétaire, la publicité réelle faite par désignation des immeubles.

Notre mode de publicité personnelle manque de clarté. Les recherches sur les précédents propriétaires sont pleines de difficultés. « Un état hypothécaire est un fatras », disait M. Bufnoir.

Il faut faire du registre des conservateurs de véritables registres de l'état juridique des immeubles par l'établissement d'un livre foncier, tenu par feuillet réel et qui remplacera le livre de transcription et d'inscription.

Ce système existe depuis longtemps aux colonies anglaises. Il a été adopté par l'Autriche, le Danemark, la Norvège, la Suède. L'Allemagne possède un livre foncier (Grundbuch) à force probante, c'est-à-dire, faisant foi de son contenu.

On a opposé à l'établissement des livres fonciers en France la nécessité d'effectuer préalablement la réfection de notre cadastre.

Nous pensons que ces deux questions ne sont pas liées nécessairement. Le livre foncier peut parfaitement être institué sans qu'il soit indispensable de trancher au préalable cette grosse difficulté qu'est la réfection de notre cadastre. C'était l'avis de M. Morel, rapporteur du budget au Sénat, qui déclarait que sans attendre la grande et coûteuse opération de la réfection du cadastre on pouvait facilement se livrer à une réforme hypothécaire.

Il faut remarquer que le cadastre n'est que le plan de la propriété et ne constitue point son état civil qui serait précisément l'objet du livre foncier.

Donc, régime de publicité le plus complet possible, et par conséquent nécessité d'étendre l'article 1 et 2 de

la loi du 23 mars 1855 en exigeant la transcription de tous les actes déclaratifs, des actes à titre gratuit et des mutations à cause de mort. C'est d'ailleurs l'objet du projet Darlan.

Publicité des causes de nullité ou de résolution qui, en outre, devraient être étroitement limitées, car elles rendent indisponibles les immeubles soumis aux dangers d'une révocation. Nous en dirons autant du régime dotal.

Publicité des actes sous seings privés en rendant obligatoire la transcription de ces actes. Dans les ventes, obligation pour le notaire de l'acquéreur de s'assurer si les ventes antérieures ont été transcrites.

Il y aurait lieu d'édicter, en outre, la suppression des privilèges généraux de l'article 2101 (le projet Darlan les supprime) et celle du privilège des architectes et des entrepreneurs sur la plus-value que leurs travaux ont donnée à l'immeuble.

Suppression aussi des hypothèques générales. On mettrait ainsi un terme aux conflits des hypothèques générales avec des hypothèques spéciales.

Inscription des hypothèques légales.

Nous n'irons pas jusqu'à demander leur suppression. M. Martin (du Nord) disait que les incapables avaient été protégés aux dépens du Crédit foncier. Il faut bien reconnaître que tant subsisteront les hypothèques légales, l'organisation du crédit agri-

cole sera extrêmement difficile. En ce qui concerne notamment l'hypothèque légale de la femme, le mari ne peut contracter d'emprunt sans l'intervention et pour ainsi dire sans le consentement de la femme et cette entrave est d'autant plus lourde que la femme est plus riche. D'ailleurs, la femme n'est nullement protégée par son hypothèque légale ; elle se ruine presque toujours quand le mari se ruine lui-même.

A ces réformes il y aurait lieu d'en demander d'autres qui sont du domaine de la procédure.

Ainsi le rétablissement de la clause de voie parée supprimée en 1841 ; la réduction des frais véritablement trop exagérés de l'expropriation des immeubles de peu de valeur ; ils sont tellement onéreux qu'ils dépassent souvent le produit de la vente. Cette réforme rendrait un immense service à la petite propriété à laquelle le Crédit Foncier ne peut souvent faire des prêts, en raison de l'impossibilité de réaliser le gage, le cas échéant. « Pour les petites propriétés, dit M. Cauwès (1), il n'y a aucun crédit possible ; aucun capitaliste sensé ne consentirait à accepter un gage dont le prix serait absorbé en totalité ou pour une part exorbitante par les frais de réalisation. » La

1. *Économie politique*, t. II, n° 676.

loi de 1884 qui a apporté quelques réductions est insuffisante. L'effort législatif doit chercher encore, dans la diminution des frais de vente, à étendre le crédit à la petite propriété.

LA PÉNÉTRATION DU CRÉDIT FONCIER DANS LES CAMPAGNES

Enfin, le Crédit Foncier doit chercher à étendre ses opérations.

Nous avons vu comment les Landeskreditkassen de Brunswick, de Hanovre, de Wiesbaden, de Gotha et de Dusseldorf avaient pénétré au milieu des populations rurales par la création de nombreuses agences spéciales dont le nombre pour la seule province rhénane s'élevait au chiffre de 90 en l'année 1903.

C'est aussi la décentralisation que les maîtres de l'Économie rurale allemande conseillent aux Landschaften pour leur faciliter l'accès des campagnes.

Il faut remarquer qu'un établissement de crédit foncier sera toujours accessible aux grands propriétaires qui ne craindront pas de se déplacer pour solliciter un emprunt.

Mais il n'en va pas de même pour le petit paysan auquel il faut le crédit sur place. « Au crédit foncier

fondé à l'avantage de la moyenne et de la petite propriété rurale, il faut, disait à la Conférence agraire de Berlin en 1894, le Dr Hecht, directeur de la Banque hypothécaire rhénane, à côté d'une administration centrale, une organisation très décentralisée. Il est nécessaire d'avoir des représentants dans les plus petites localités, en d'autres mots : le paysan, alors même qu'il a besoin de crédit veut qu'on le lui offre chez lui. L'agence locale est toujours préférée à une banque plus éloignée, alors même que cette dernière ferait des conditions bien plus avantageuses. »

Que le Crédit foncier se fasse donc connaître encore davantage dans les campagnes en étendant son organisation départementale par la multiplication de ses succursales.

« Le véritable progrès de l'institution du Crédit Foncier de France, dit Josseau (1) est moins dans les modifications de ses bases que dans le développement de ses opérations (2). »

1. *Traité du Crédit foncier*, 2^e éd., p. LXXI.

2. C'est notre avis. Nous pensons, et cette opinion se dégage suffisamment de toutes les parties de cette étude, que le Crédit Foncier de France est parfaitement apte à satisfaire, par ses prêts à long terme, les besoins, non seulement de la propriété grande ou moyenne, mais aussi de la petite propriété. Il ne s'agit ici que du crédit hypothécaire et non du crédit personnel dont nous laissons le soin à d'autres organismes ; nous nous sommes expliqué à ce sujet. On nous objectera que le Crédit Foncier prête à un taux trop élevé pour le petit cultivateur.

Ainsi donc en répandant l'institution du Crédit foncier, en faisant connaître aux campagnes les avantages du prêt à long terme et de l'amortissement, en multipliant les intermédiaires entre les propriétaires ruraux et l'établissement central, afin de faciliter les demandes d'emprunt, on procurera à la propriété foncière le crédit qui lui fait défaut et on réalisera les belles espérances que contiennent ces paroles du comte de Germiny : « Il en sera de cette institution tutélaire comme de tous les progrès, acquis d'abord à quelques situations privilégiées, bientôt le partage de tous. »

Nous croyons avoir démontré que, sur ce point, les associations d'emprunteurs ou les établissements d'Etat ne sont guère plus avantageux si l'on tient compte, en effet, que beaucoup de ces établissements font payer à leurs emprunteurs des frais d'administration ou « deniers de quittance » qui augmentent sensiblement le taux ordinaire de leurs prêts.

Nous estimons donc qu'il ne faut pas rechercher ailleurs que dans la décentralisation du Crédit Foncier de France l'amélioration des conditions de notre crédit hypothécaire. La Caisse centrale de crédit de la Ligue des paysans en Belgique est un exemple intéressant des heureux effets que peut produire la décentralisation. Cette caisse prête soit directement, soit par l'intermédiaire de caisses rurales. Or, les conditions des prêts réalisés par l'intermédiaire des caisses rurales sont bien plus avantageuses que celles faites par la Caisse centrale elle-même (Cf. à ce sujet *Bulletin du Bureau de l'Institut international d'Agriculture* de décembre 1912 : *l'Agriculture et le Crédit foncier en Belgique*, p. 107).

BIBLIOGRAPHIE

DURAND. — Le Crédit agricole en France et à l'étranger.
Paris, 1891.

SOUCHON. — La Propriété paysanne, 1899.

Congrès international de la propriété foncière. Paris,
Exposition 1900.

Congrès international des valeurs mobilières. Paris, Expo-
sition, 1900.

BUCHENBERGER. — Agrarwesen und Agrarpolitik, 1903.

ENGEL. — Der Kredit und das Kapitalbedürfnis des Grund-
besitz, befriedigt durch eine preussische Boden-
kreditbank.

HECHT. — Der europäische Bodenkredit. Leipzig, 1900.

— Die Deutschen Hypothekenbanken. Leipzig, 1900.

LEHMANN. — Bodenkredit und Hypothekenbanken. Leip-
zig, 1903.

SCHULTE (D' Fritz). — Die Deutschen Bodenkreditinsti-
tute, 1900 *bis* 1909.

Bayerische Handelsbank-Bericht über das Geschäftsjahr,
1911.

Die Agrarkonferenz, 1894.

Bericht über die Verhandlungen. Berlin, 1894.

Statistische Korrespondenz, juillet 1898.

PHILIPPOVICH. — La Politique agraire.

ROSCHER. — Traité d'Économie politique rurale. Trad. Vogel.

CAUWÈS. — Économie politique, t. II.

VLIBERGH (Em.). — Le Crédit foncier en Allemagne, en France et en Italie. Louvain, 1899.

BLOCK (Maurice). — Une crise de la propriété rurale en Allemagne.

— Rapport à l'Académie des sciences morales et politiques.

BLONDEL (Georges). — Les Populations rurales de l'Allemagne et le crédit agraire, 1897.

— Mémoire sur la conférence agraire de Berlin, 1895.

— Les Embarras de l'Allemagne, 1912.

FLOUR DE SAINT-GENIS. — Le Crédit territorial en France et la réforme hypothécaire, 1885.

— La Propriété rurale en France, 1902.

BORIE (Victor). — Mélanges Vallette. Hypothèque, t. X.

CHERBULIEZ. — Enquête sur le Crédit foncier.

JOSSEAU. — Traité du Crédit foncier, 2^e et 3^e éd.

MONTAGNON (E.). — Traité sur les Sociétés de crédit foncier. Paris, 1886.

ORDIONI (A. et L.). — La Vérité sur le Crédit Foncier de France. Grasse, 1911.

HEU. — La Vérité sur le crédit Foncier, 1887.

MICHEL (Edmond). — Études statistiques, III. La propriété.

— La Valeur de la propriété non bâtie en France. Berger-Levrault, 1910.

Institut international de Statistique. Session de Berlin, 1903. Deuxième rapport, par Olanesco.

AUGÉ-LARIBÉ. — Grande ou petite propriété. Thèse.

- VERDINI (Robert). — Enquête officielle de 1908 sur la petite propriété rurale. Thèse.
- HENRY (René). — La Petite propriété rurale en France. Thèse.
- BOUTELET. — Essai sur l'organisation du Crédit foncier rural en Allemagne. Thèse de Caen, 1909.
- BAIULESCO. — Les Institutions de crédit foncier en Allemagne. Thèse de Paris, 1911.
- GIRAUD (Raoul). — Des Banques hypothécaires allemandes. Thèse de Paris, 1904.
- GIRAULT (A.). — Les Privilèges de la Société du Crédit foncier de France. Thèse de Poitiers, 1889.
- DESSOLIERS. — Du Crédit foncier. Thèse, 1873.
- THIERRY DE LA LOGE D'AUSSON — Les Crédits fonciers départementaux. Thèse de Paris, 1899.
- DOP. — La Banque centrale de crédit agricole. Le rôle du Crédit Foncier. Thèse de Paris, 1901.
- Revue politique et parlementaire, 1898. Bourguin.
- Journal des Économistes, octobre-décembre 1911. François Bernard.
- La Réforme sociale, septembre 1912.
- Revue internationale du Commerce, 1911. Nideljkovitch.
- Journal le Rentier, novembre 1892. Alfred Neymark.
- La Vie Financière, 30 août 1906.
- Journal de la Société de Statistique de Paris, juin 1895.
- Bulletin de l'Institut international de Statistique, 1894.
- Bulletin du Bureau des institutions économiques et sociales (Institut international d'Agriculture. Rome, 1910, 1911, 1912).
- Annuaire de législation étrangère, 1880, 1881, 1900, 1907.
- L'Économiste français, 1903, de Foville.
- Comptes rendus du Crédit foncier de France, 1899, 1910, 1911.

Journal officiel, Débats parlementaires, Chambre. Séances,
17-26 juin, 3 juillet 1897.

Documents publiés en 1844, par ordre de M. Martin (du
Nord), Garde des Sceaux.

BESSON.— Les Livres fonciers et la réforme hypothécaire,
1891.

Procès-verbaux de la Commission extra-parlementaire du
cadastre, fascicule 1.

Les mêmes, sous-commission juridique, fascicule n° 5.

Vu : le Président de la thèse,

SOUCHON

Vu : le Doyen,

CAUWÈS

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

LIARD

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION.....	9
Distinction du crédit agricole et du crédit fon-	
cier.....	14
Les Conditions d'un bon emprunt hypothécaire.....	19
Nécessité des institutions de crédit foncier.....	21
Les Diverses formes d'institutions de crédit fon-	
cier.....	23
Critiques formulées contre les institutions de	
crédit foncier.....	25
Objet de la thèse.....	27
CHAPITRE PREMIER. — Historique. — Les Institu-	
tions de crédit foncier et la propriété rurale.....	31
Les Landschaften.....	31
Les Banques d'État.....	34
Les Sociétés par actions.....	38
Les Banques hypothécaires allemandes.....	38
Le Crédit Foncier de France.....	41
CHAPITRE II. — Comment les institutions de crédit	
foncier se procurent les fonds nécessaires à leurs	
prêts. — Les Lettres de gage. — Le Taux d'intérêt	
des lettres de gage et le taux d'intérêt des prêts..	45
Les Associations d'emprunteurs.....	48
Les Banques d'État.....	52
Les Sociétés par actions.....	55

Les Banques hypothécaires.....	55
Le Crédit Foncier de France.....	58
CHAPITRE III. — Comment les institutions de crédit foncier facilitent le dégrèvement de la propriété.	
— L'Annuité. — L'Amortissement.....	63
Les Associations d'emprunteurs.....	68
Les Banques d'État.....	71
Les Sociétés par actions.....	74
Les Banques hypothécaires.....	74
Le Crédit Foncier de France.....	75
CHAPITRE IV. — Le Maximum et le minimum des prêts. — Les Estimations.....	79
Les Associations d'emprunteurs.....	81
Les Banques d'État.....	83
Les Sociétés par actions.....	85
Les Banques hypothécaires.....	85
Le Crédit Foncier de France.....	86
CHAPITRE V. — Les Résultats acquis par les institu- tions de crédit foncier en Allemagne.....	89
La Dette hypothécaire allemande.....	97
CHAPITRE VI. — Le Crédit Foncier de France.....	105
La Dette hypothécaire en France.....	111
CHAPITRE VII. — Les Projets d'organisation du cré- dit foncier.....	119
Monopole ou liberté.....	120
Les Crédits fonciers départementaux.....	123
La Banque centrale de crédit agricole. — Pro- jet de M. Dop.....	127
La Réforme hypothécaire.....	131
La Pénétration du Crédit Foncier dans les cam- pagnes.....	138
BIBLIOGRAPHIE.....	141

Impr. de la librairie Rivière, 31, rue Jacob — 2010-13.
